

# ÉTUDE DE MARCHÉ 2022

ÉDITION 2023

BUREAUX

-

ACTIVITÉ

-

COMMERCE

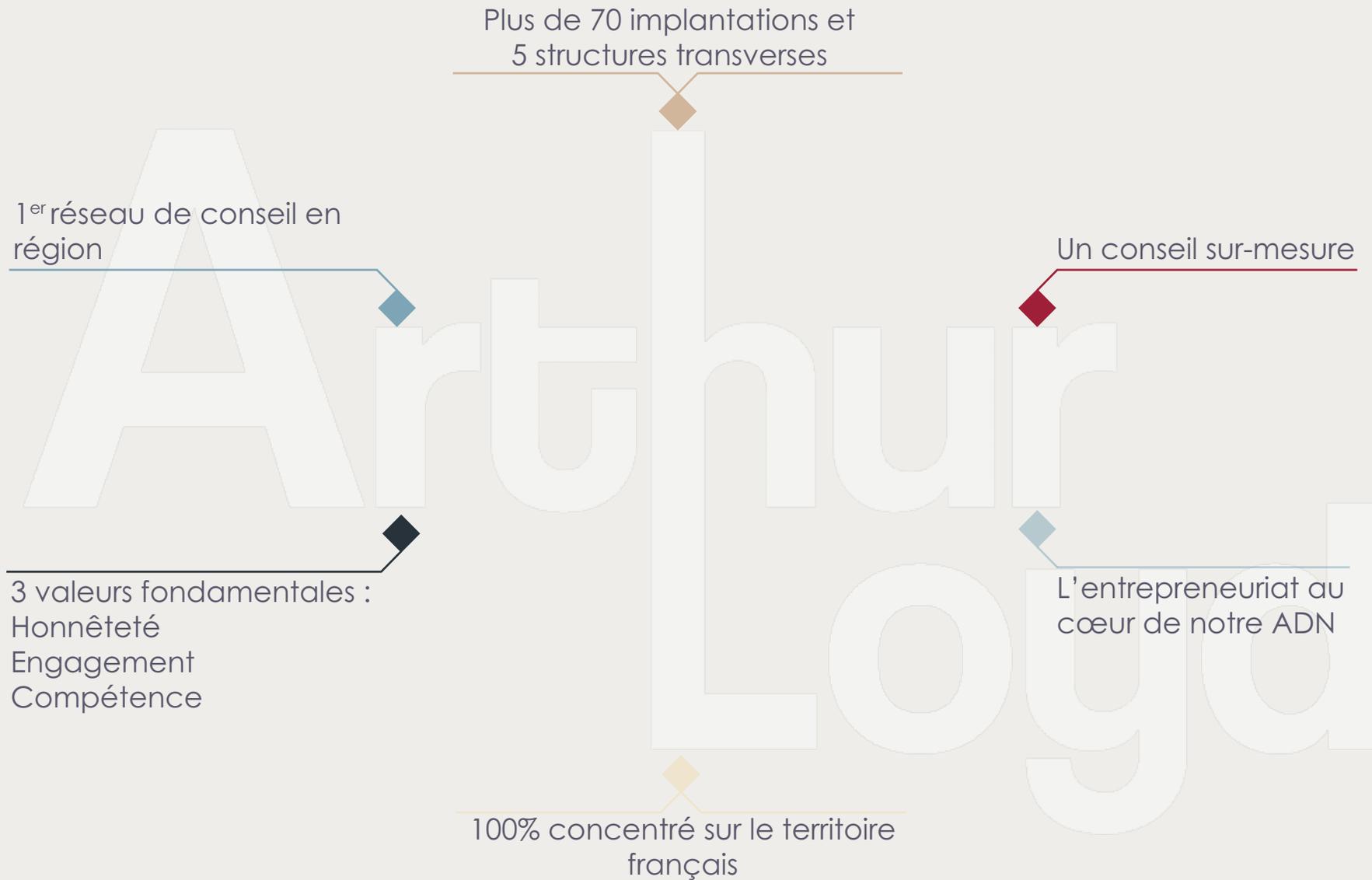
-

INVESTISSEMENT

Arthur Loyd Nantes

Arthur  
Loyd

# ARTHUR LOYD



# SOMMAIRE

---

01

Bureaux

pages. 7 à 22

02

Locaux d'activité

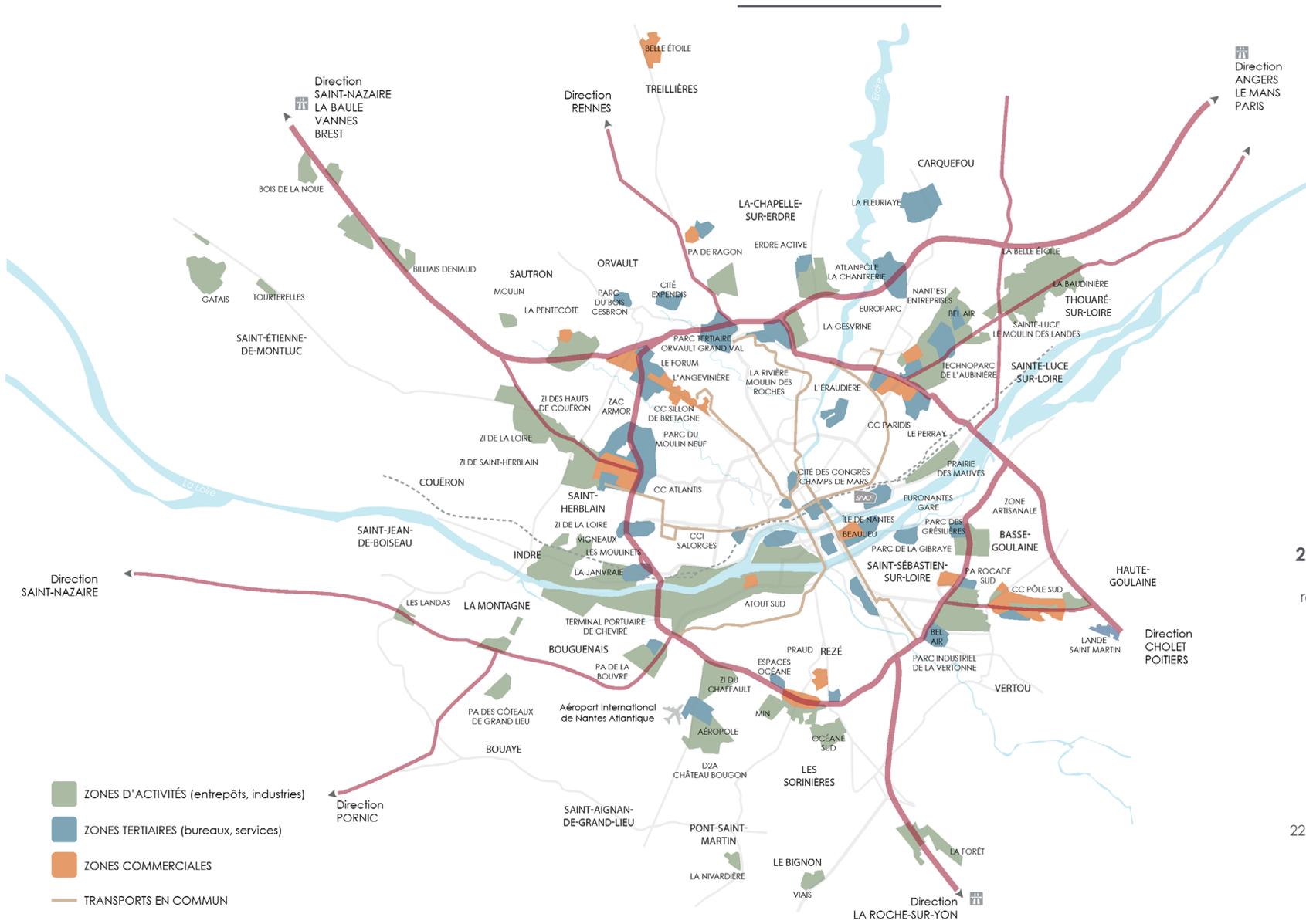
pages. 23 à 32

03

Commerces

pages. 33 à 39

# NANTES MÉTROPOLE



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

  
**6ème** commune la plus peuplée de France  
**7ème** centre-ville le plus fréquenté de France \*

  
**NANTES**  
**318 808 habitants**  
 (2019 - Insee)  
**MÉTROPOLE**  
**665 204 habitants**  
 (2019 - Insee)

  
**+1,5% de croissance démographique**  
 Taux d'évolution 2013-2019  
 VS 0,4% en France  
 (2019 - INSEE)

  
**23 890 € VS 22 040 € en France**  
 revenu médian disponible  
 (2019 - Insee)

  
**6ème**  
 aéroport régional français

  
**TGV Atlantique à 2h de Paris**  
 22 navettes quotidiennes

  
 Périphérique  
**23 portes**  
 connexions routières vers les grandes villes



\* MyTraffic (périmètre des métropoles hors Paris)



# NOTRE ÉQUIPE



BUREAUX



LOCAUX D'ACTIVITÉ



COMMERCES



INVESTISSEMENT



DIRECTION  
D'AGENCE &  
INVESTISSEMENT  
Yvan QUILLEC



CONSULTANTE  
INVESTISSEMENT  
Romane  
QUILLEC



CONSULTANTE  
SAINT-NAZAIRE  
Laura  
LEROUVILLOIS



CONSULTANTE  
SAINT-NAZAIRE  
Christelle  
THOMÉRÉ



CONSULTANT  
BUREAUX  
Vincent  
CHAPELAIN



CONSULTANT  
BUREAUX  
Grégory  
COMBEAU



CONSULTANT  
BUREAUX  
Thibault  
DUBURQUOIS



CONSULTANTE  
BUREAUX  
Marie  
LE CORRE



ASSISTANTE  
BUREAUX  
Pascaline  
SEGURA



CONSULTANTE  
ACTIVITÉ  
Sandrine  
BOUVIER



CONSULTANTE  
ACTIVITÉ  
Adèle  
ROUX



CONSULTANT  
ACTIVITÉ  
Hugo  
MORIN



ASSISTANTE  
ACTIVITÉ  
Marie  
TRILLOT



CONSULTANTE  
COMMERCE  
Christine  
MAHÉ



CONSULTANTE  
COMMERCE  
Marion  
ROUCHET



ASSISTANTE  
COMMERCE  
Flora  
LEBRETON



RESPONSABLE  
MARKETING  
Mylène  
PHILIPPOT

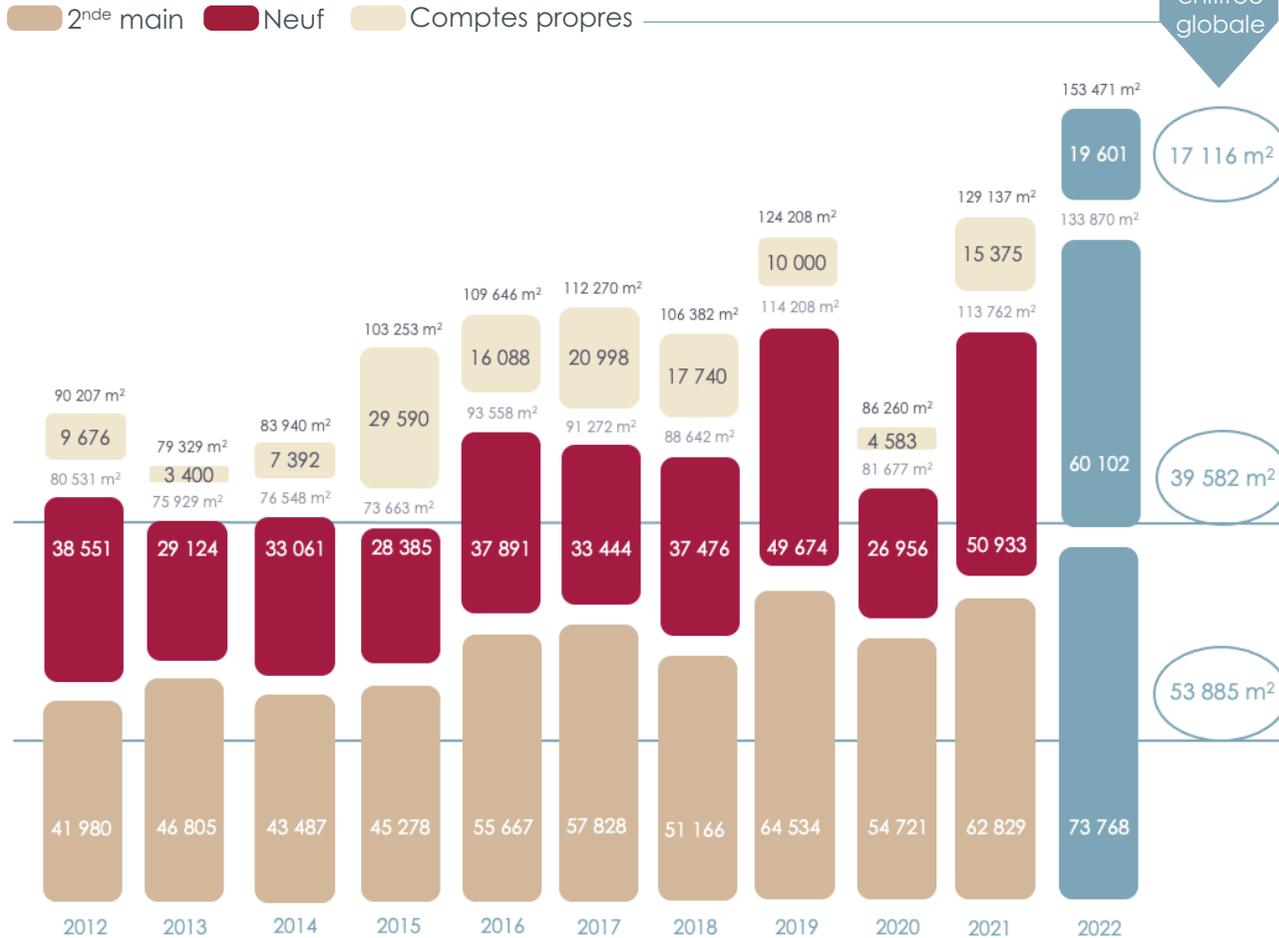
01



Le marché des bureaux

# LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

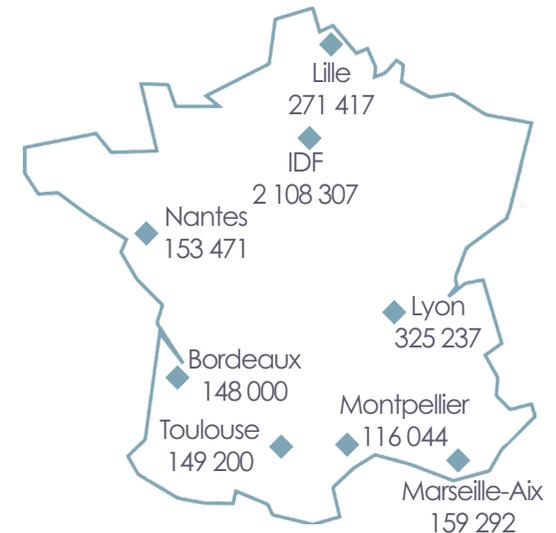
## ÉVOLUTION DES VOLUMES DEPUIS 2011



Avec plus de 153 000 m<sup>2</sup> (+ 19 % vs 2021), le marché affiche un niveau de transactions inégalé. En Neuf, les volumes de transactions sont records avec plus de 60 000 m<sup>2</sup> incluant un niveau de pré-commercialisation significatif. Ils le sont également en seconde main, ce qui exprime une profondeur de marché qui ne cesse de croître. Cette performance s'explique par l'attractivité de Nantes qui ne se dément pas avec l'arrivée exogène de nouvelles entreprises significatives qui font le choix de s'y développer. De plus, la métropole connaît une croissance intrinsèque de son économie locale.

Yvan QUILLEC  
Directeur d'Agence

## LES VOLUMES DE TRANSACTIONS DES GRANDES MÉTROPOLIS FRANÇAISES (m<sup>2</sup>)

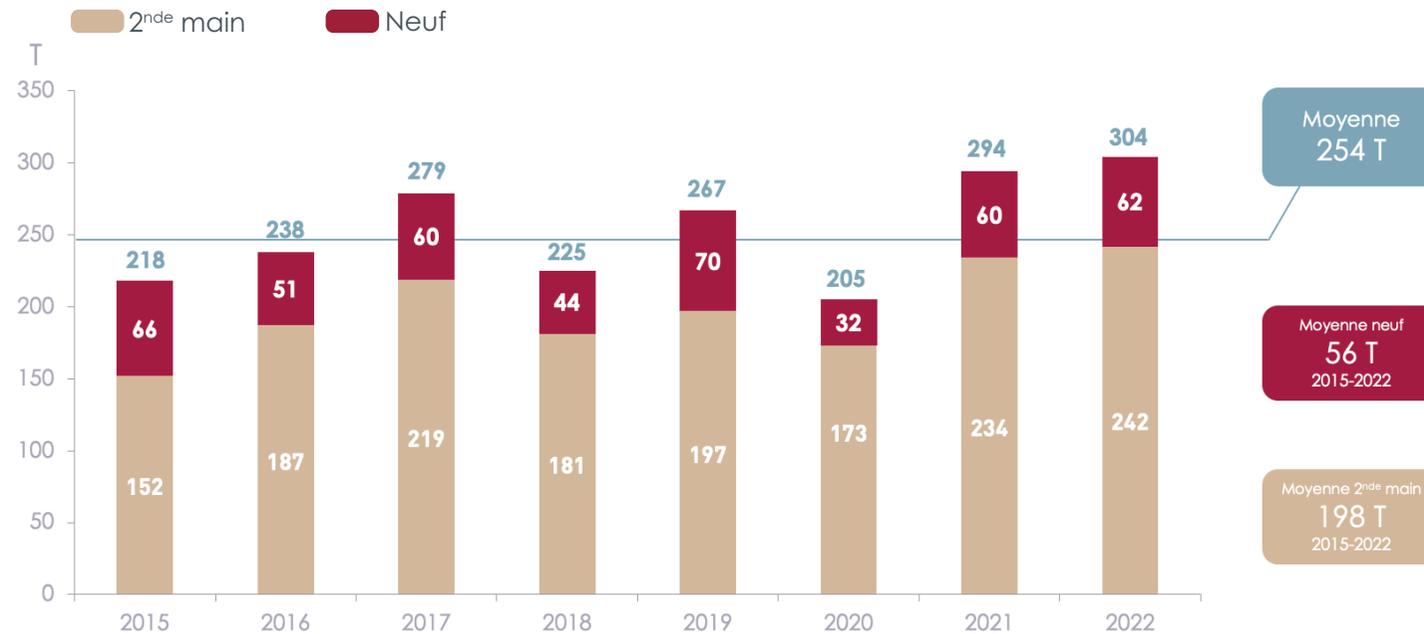


### Bon à savoir

Avec ce score historique, le marché Nantais, exprime en 2022, une plus grande tonicité que les autres métropoles régionales comparables. Les contraintes importantes créées par le manque d'offres neuves produites ou programmées viendront certainement très rapidement limiter ce développement.

# LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

## ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS (hors comptes propres)



## EN 2022, 8 MÉGA DEALS SUR LA MÉTROPOLE NANTAISE

DOCTOLIB	7 728 m <sup>2</sup>
GRDF	6 791 m <sup>2</sup>
LUCCA	5 416 m <sup>2</sup>
NANTES MÉTROPOLE	4 987 m <sup>2</sup>
MADIC	2 787 m <sup>2</sup>
THALES	2 540 m <sup>2</sup>
IMA TECH	2 517 m <sup>2</sup>
CONCERTO	2 434 m <sup>2</sup>



Le marché enregistre une augmentation de 4 % en nombre de transactions. Cette progression est moins rapide que celle des volumes, mais reste soutenue par un grand nombre de mutations en seconde main. Ces transactions témoignent, en partie, de la volonté des entreprises de réorganiser leurs surfaces dans la période post covid.

Vincent CHAPELAIN  
Équipe Bureaux



## DÉTAIL DES COMPTES PROPRES

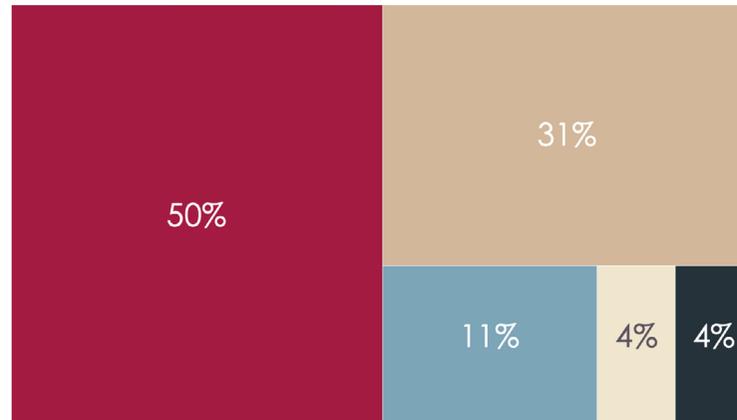
CITÉ ADMINISTRATIVE	14 101 m <sup>2</sup>
GEOFIT EXPERT	5 500 m <sup>2</sup>

# LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

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

Nombre de transactions selon la surface

Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre de transactions	% du nombre de transactions
- 200	153	50%
200 à 499	93	31%
500 à 999	33	11%
1 000 à 1 999	13	4%
+ de 2 000	12	4%
TOTAL	304	100%



### Bon à savoir

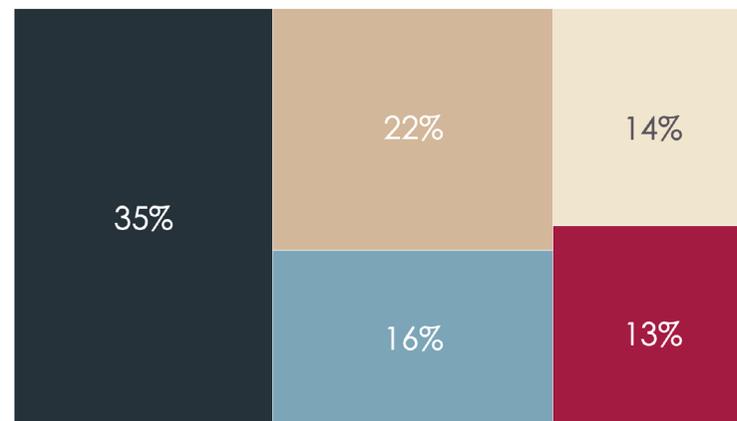
Globalement la structure du marché évolue peu avec 80% des transactions enregistrées sur des volumes de moins de 500 m<sup>2</sup>.

Dans le même temps, 49% des surfaces « consommées » le sont par 25 implantations de plus de 1 000 m<sup>2</sup>.

Il est à noter que 4 implantations ont même une surface supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>.

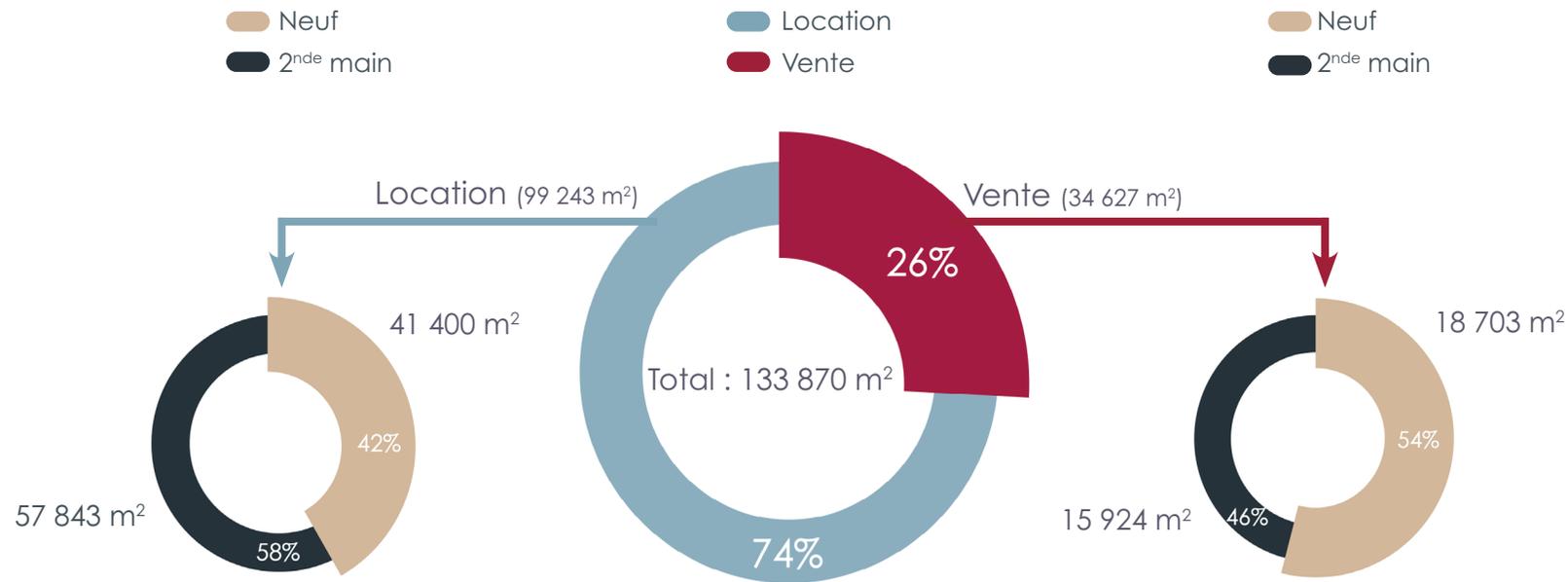
Répartition des m<sup>2</sup>

Surfaces (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> transactés	% des m <sup>2</sup> transactés
- 200	17 640	13%
200 à 499	28 895	22%
500 à 999	21 368	16%
1 000 à 1 999	18 644	14%
+ de 2 000	47 323	35%
TOTAL	133 870	100%



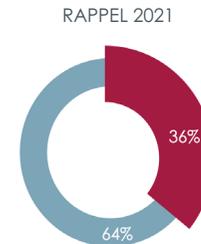
# LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

## RÉPARTITION ACHAT / LOCATION (hors comptes propres)



Confirmant les grands fondamentaux du marché tertiaire, 2022 se positionne toujours très majoritairement à la location. En effet, le marché reste conditionné par la trop rare production d'offres neuves proposées à l'acquisition. Ce manque d'offres se traduit par un volume de ventes ne représentant que 26% du total des transactions.

Thibault DUBURQUOIS  
Équipe Bureaux



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

LOCATION			VENTE	
2021	2022		2021	2022
73 043 m <sup>2</sup>	99 243 m <sup>2</sup>	Volumes placés	40 719 m <sup>2</sup>	34 627 m <sup>2</sup>
210	229	Nombre de transactions	84	75
348	433	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	485	462

### Bon à savoir

Le marché de la vente des bureaux neufs se caractérise par une surface moyenne de 720 m<sup>2</sup>, nettement supérieure à la demande moyenne de 437 m<sup>2</sup>.

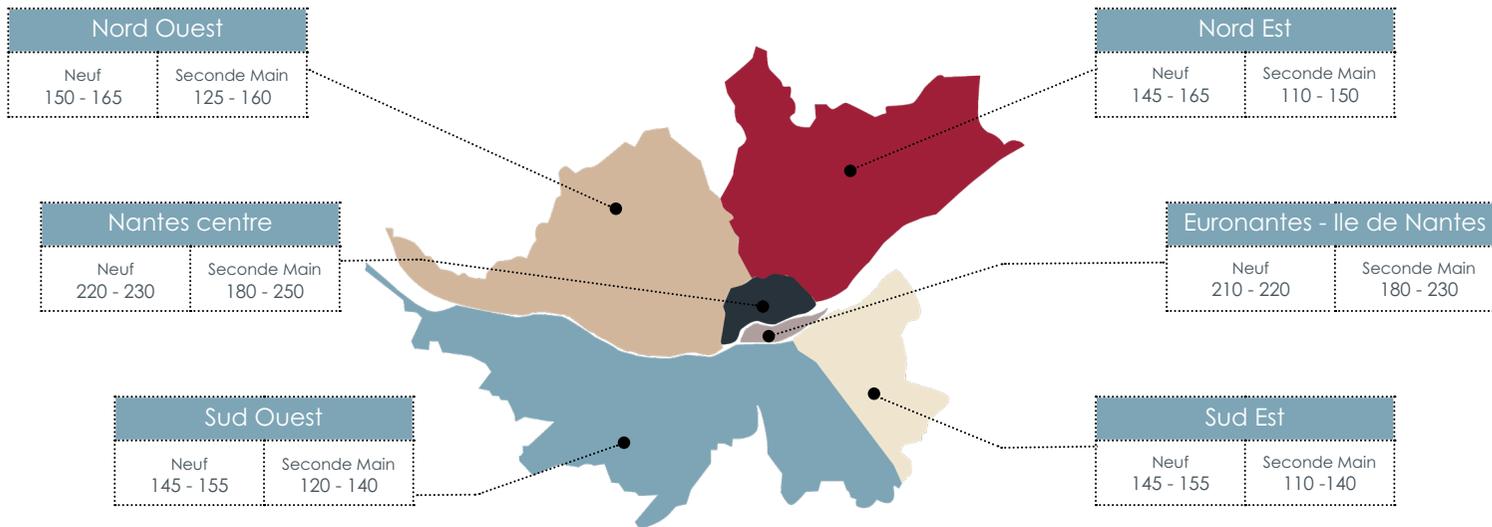


# LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

## RÉPARTITION DES TRANSACTIONS PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE (hors comptes propres)

	2018	% du volume transacté	2019	% du volume transacté	2020	% du volume transacté	2021	% du volume transacté	2022	% du volume transacté	Nombre de Transactions
NANTES CENTRE	10 510 m <sup>2</sup>	12	14 422 m <sup>2</sup>	13	19 541 m <sup>2</sup>	24	22 314 m <sup>2</sup>	20	16 623 m <sup>2</sup>	12	63
EURONANTES/ÎLE DE NANTES	37 643 m <sup>2</sup>	42	25 524 m <sup>2</sup>	22	5 389 m <sup>2</sup>	7	22 335 m <sup>2</sup>	20	43 014 m <sup>2</sup>	32	47
NORD OUEST	18 938 m <sup>2</sup>	21	36 009 m <sup>2</sup>	32	36 218 m <sup>2</sup>	44	28 690 m <sup>2</sup>	25	28 405 m <sup>2</sup>	21	72
NORD EST	17 020 m <sup>2</sup>	19	28 469 m <sup>2</sup>	25	15 483 m <sup>2</sup>	19	29 853 m <sup>2</sup>	26	31 489 m <sup>2</sup>	24	70
SUD OUEST	2 229 m <sup>2</sup>	3	7 475 m <sup>2</sup>	7	2 316 m <sup>2</sup>	3	3 745 m <sup>2</sup>	3	9 957 m <sup>2</sup>	8	32
SUD EST	2 302 m <sup>2</sup>	3	2 309 m <sup>2</sup>	2	2 730 m <sup>2</sup>	3	6 825 m <sup>2</sup>	6	4 382 m <sup>2</sup>	3	20
	88 642 m <sup>2</sup>	100%	114 208 m <sup>2</sup>	100%	81 677 m <sup>2</sup>	100%	113 762 m <sup>2</sup>	100%	133 870 m <sup>2</sup>	100%	304

## VALEURS DES SECTEURS DE LA MÉTROPOLE NANTAISE (€/m<sup>2</sup>/an)



Toujours plus attractif, le secteur Euronantes / île de Nantes représente cette année un tiers des volumes annuels. Marché conditionné par les disponibilités qui sont significativement plus faibles que les demandes, les bâtiments neufs y sont pré-commercialisés 24 mois avant leurs livraisons.

En périphérie, les volumes sont quasi identiques entre l'Est et l'Ouest mais avec des potentialités pour 2023 bien supérieures à l'Ouest au regard de l'offre neuve disponible.

Enfin, le Sud décolle légèrement en valeur absolue avec des volumes qui dépassent pour la 1<sup>ère</sup> fois les 10 000 m<sup>2</sup>.

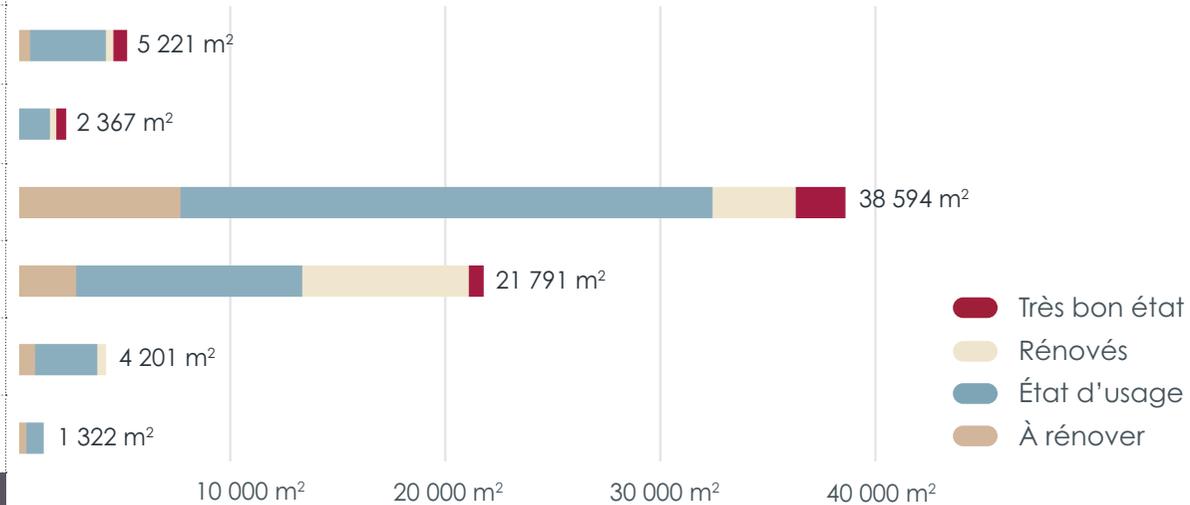
Yvan QUILLEC  
Directeur d'Agence

# LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

## LE STOCK À 1 AN AU 1<sup>er</sup> JANVIER 2023

	2nde main	Neuf	TOTAL	Part du stock disponible/ secteur
NANTES CENTRE	5 221 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>	5 381 m <sup>2</sup>	5%
EURONANTES/ÎLE DE NANTES	2 367 m <sup>2</sup>	282 m <sup>2</sup>	2 989 m <sup>2</sup>	3%
NORD OUEST	38 594 m <sup>2</sup>	25 018 m <sup>2</sup>	63 612 m <sup>2</sup>	58%
NORD EST	21 791 m <sup>2</sup>	9 572 m <sup>2</sup>	31 363 m <sup>2</sup>	29%
SUD OUEST	4 201 m <sup>2</sup>	1 094 m <sup>2</sup>	5 295 m <sup>2</sup>	4%
SUD EST	1 322 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1 322 m <sup>2</sup>	1%
	73 496 m <sup>2</sup>	36 466 m <sup>2</sup>	109 962 m <sup>2</sup>	100%

## ÉTAT DE LA SECONDE MAIN



## Bon à savoir

. En neuf : Dans l'hypothèse du maintien d'une activité économique conforme à ce qui été constaté en 2022, les m<sup>2</sup> disponibles à 1 an sont à peine supérieurs à 50% de la demande placée.

. En seconde main : Certains secteurs sont quasiment dépourvus de disponibilités en particulier sur le secteur Euronantes / Île de Nantes.



La tendance baissière du niveau de stock se confirme encore cette année pour en arriver cette fois à un niveau jamais constaté. Avec environ 110 000 m<sup>2</sup> de locaux disponibles à 1 an, le marché Nantais dispose donc de moins d'une année de volume placé. En clair, le marché est fortement sous offreur, avec comme conséquence immédiate, les difficultés de certaines entreprises (endogènes ou exogènes) à trouver des solutions pour leur développement. Le neuf ne propose que 35 000 m<sup>2</sup> à 1 an avec une répartition géographique peu conforme aux besoins. À noter qu'une partie significative de l'offre future certaine (livraisons 2024/2026) a déjà été pré-commercialisée et ne viendra donc pas alimenter le marché dans les prochains mois.

Grégory COMBEAU  
Équipe Bureaux



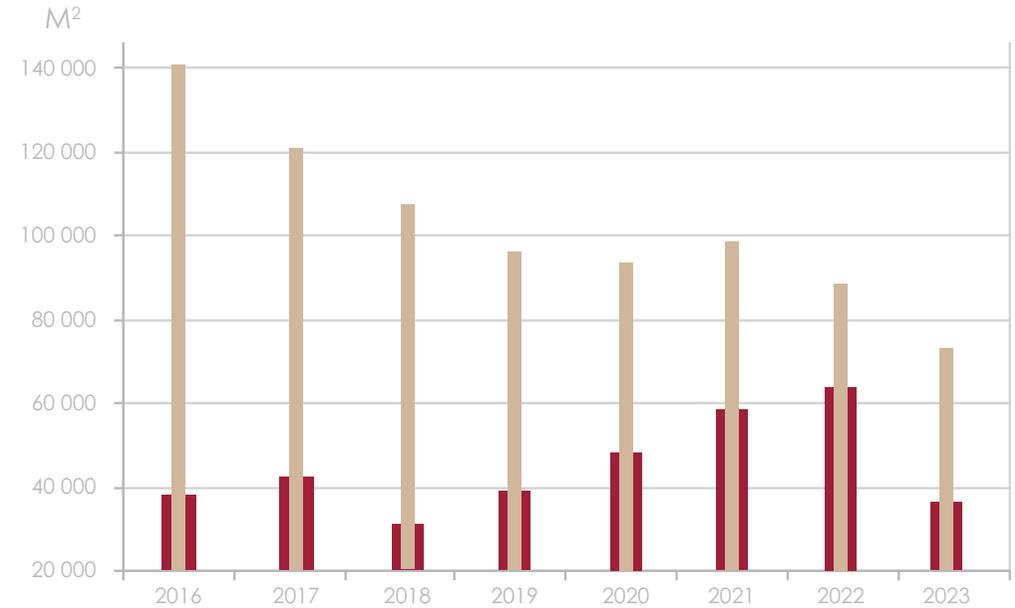
Consulter  
nos offres bureaux

# LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

## ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION DU STOCK DEPUIS 7 ANS

2<sup>nd</sup>e main Neuf

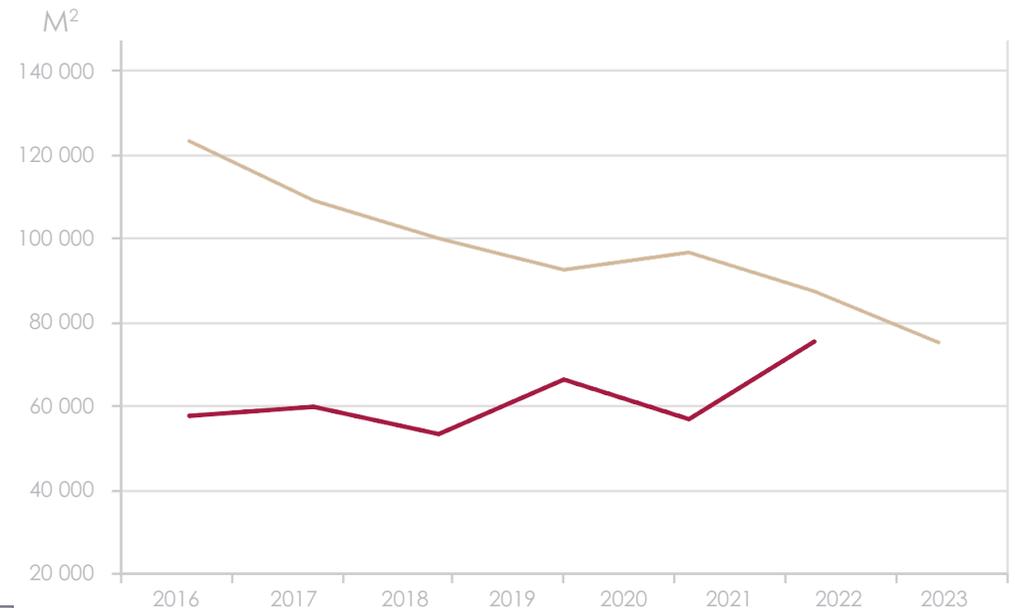
Types	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
2 <sup>nd</sup> e main (m <sup>2</sup> )	141 839	122 652	108 105	95 847	91 175	95 425	86 059	73 496
Neuf (m <sup>2</sup> )	38 471	43 660	28 932	39 883	45 467	54 395	64 646	36 466
TOTAL	180 310	166 312	137 037	135 730	136 642	149 820	150 705	109 962



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

Stock 2<sup>nd</sup>e main Surface des m<sup>2</sup> transactés de 2<sup>nd</sup>e main

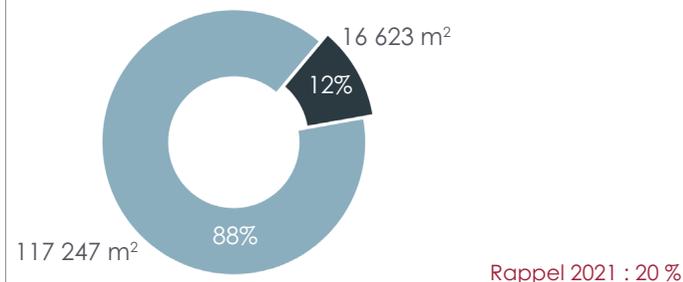
Types	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Stock seconde main (m <sup>2</sup> )	141 839	122 652	108 105	95 857	91 175	95 425	86 059	73 496
Surface placée seconde main (m <sup>2</sup> )	45 278	55 607	57 828	51 166	64 534	54 721	73 768	Année en cours



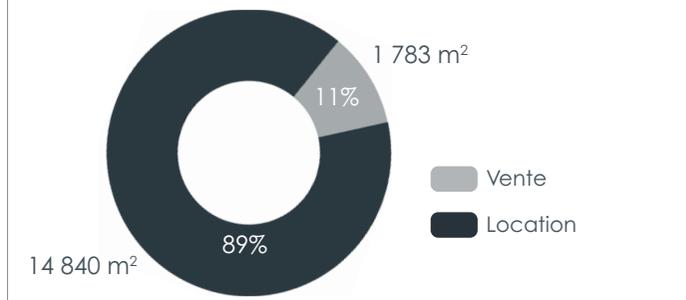
# FOCUS PAR SECTEUR - NANTES CENTRE



VOLUME DU SECTEUR SUR LA MÉTROPOLE



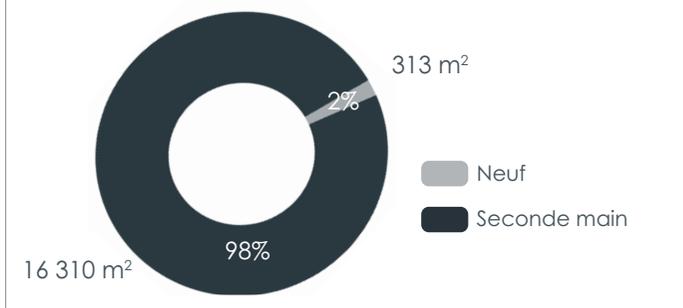
RÉPARTITION DES TRANSACTIONS LOCATION/VENTE



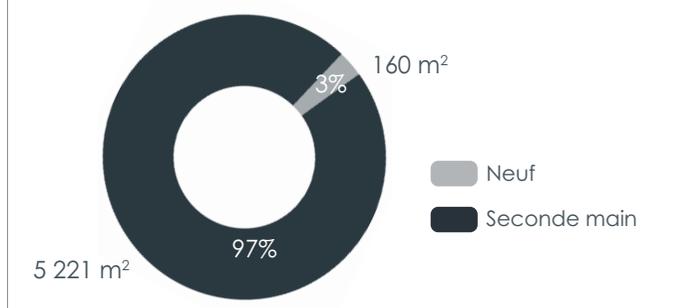
## Bon à savoir

- Marché très attractif pour certaines activités (écoles, professions libérales...)
- Tensions sur l'offre
- Inflation significative en particulier sur les valeurs vénales

RÉPARTITION DES TRANSACTIONS NEUF/2<sup>NDE</sup> MAIN



STOCK DU SECTEUR EN NEUF/SECONDE MAIN

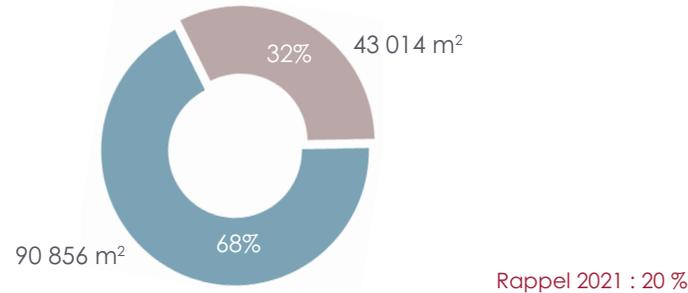


	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Volume de transactions : location - vente (m²)	15 638	10 510	14 422	19 541	22 314	16 623
Nombre de transactions :	75	48	65	54	76	63
Taille moyenne des transactions (m²) :	208	219	221	361	293	<b>264</b>
Stock disponible à 1 an (m²)	8 835	6 569	8 411	10 969	8 209	<b>5 381</b>

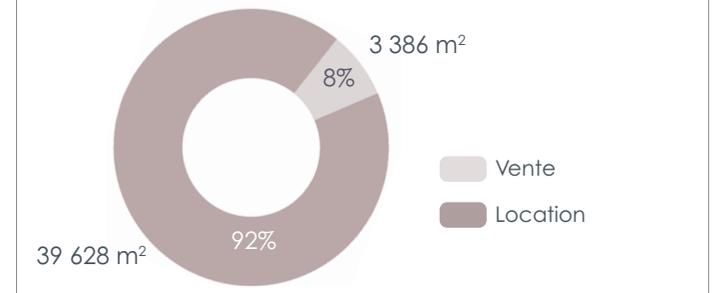
# FOCUS PAR SECTEUR - EURONANTES / ÎLE DE NANTES



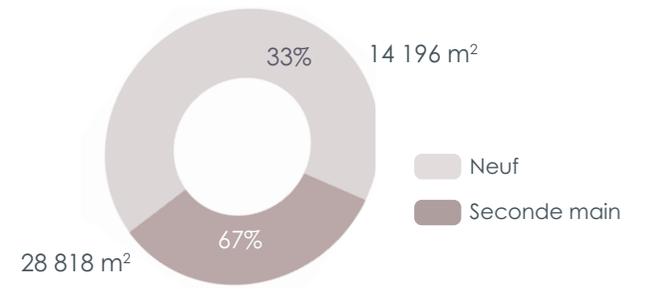
VOLUME DU SECTEUR SUR LA MÉTROPOLE



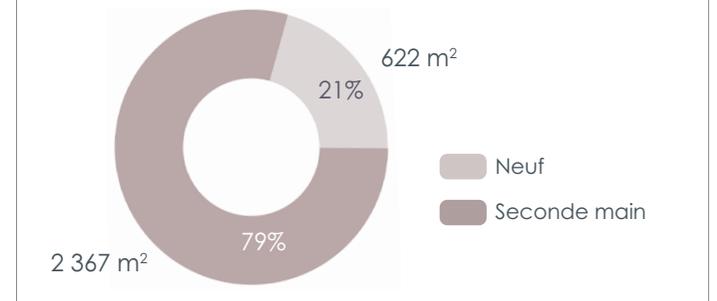
RÉPARTITION DES TRANSACTIONS LOCATION/VENTE



RÉPARTITION DES TRANSACTIONS NEUF/2<sup>NDE</sup> MAIN



STOCK DU SECTEUR EN NEUF/SECONDE MAIN

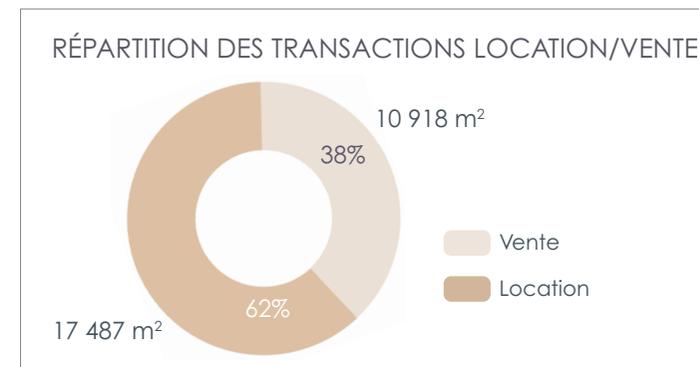
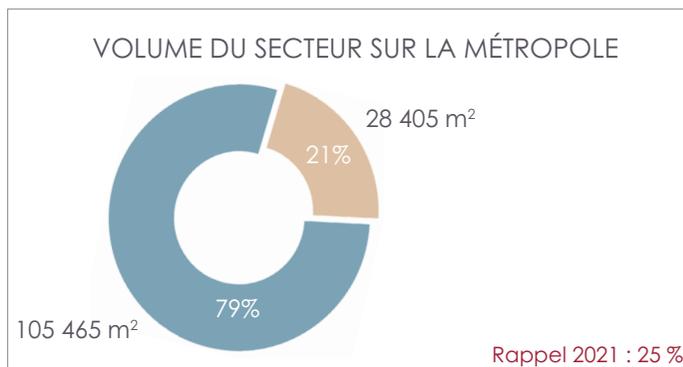
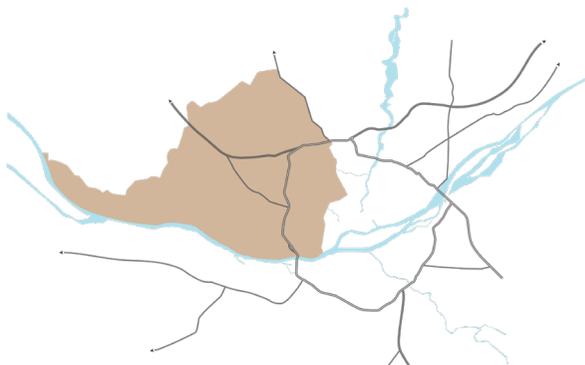


## Bon à savoir

- Secteur prime
- Localisation prioritaire pour les grandes entreprises nationales
- Extrême rareté de l'offre disponible et pré-commercialisation des programmes neufs

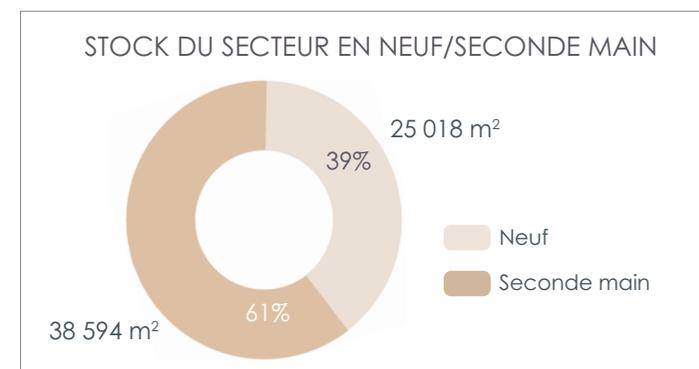
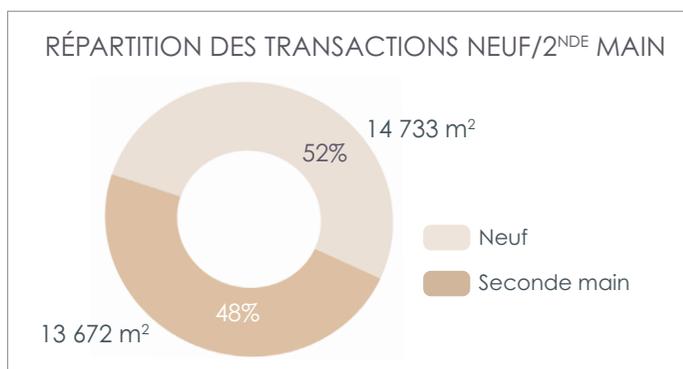
	2017	2018	2019	2020	2021	<b>2022</b>
Volume de transactions : location - vente (m²)	30 544	26 328	25 524	5 389	22 334	<b>43 014</b>
Nombre de transactions :	42	41	43	20	32	<b>47</b>
Taille moyenne des transactions (m²) :	727	642	593	269	697	<b>915</b>
Stock disponible à 1 an (m²)	22 747	17 874	3 122	3 777	11 018	<b>2 989</b>

# FOCUS PAR SECTEUR - NORD - OUEST



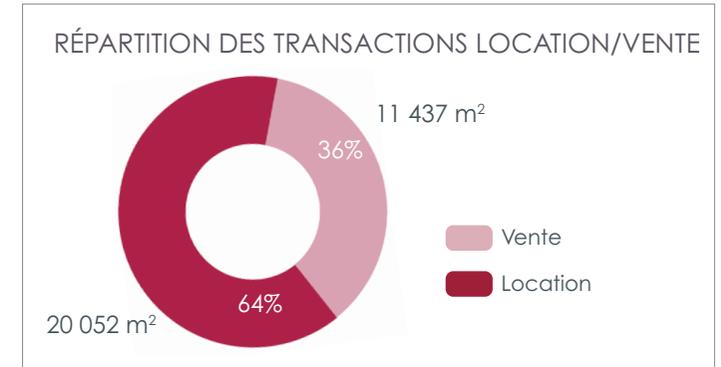
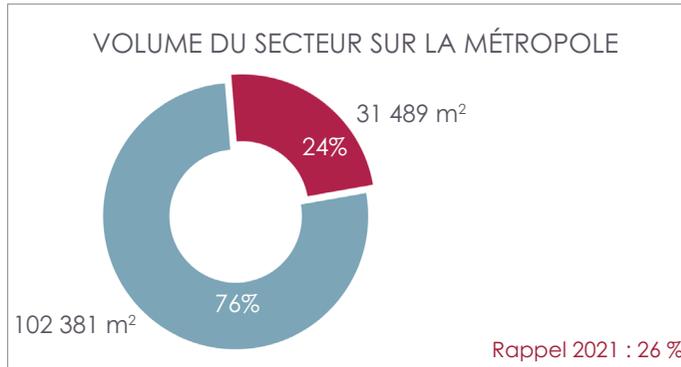
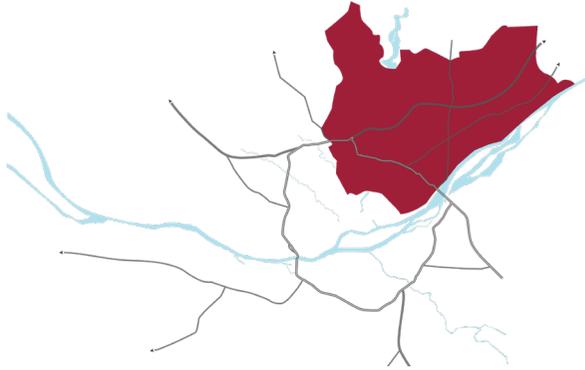
## Bon à savoir

- Grande profondeur de marché
- Qualité et variété de l'offre
- Nombreux services à proximité



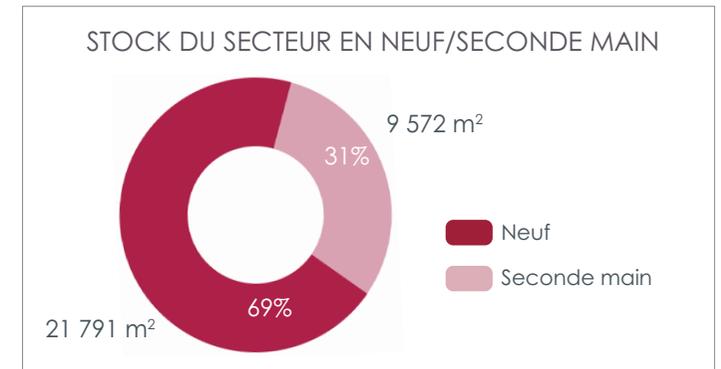
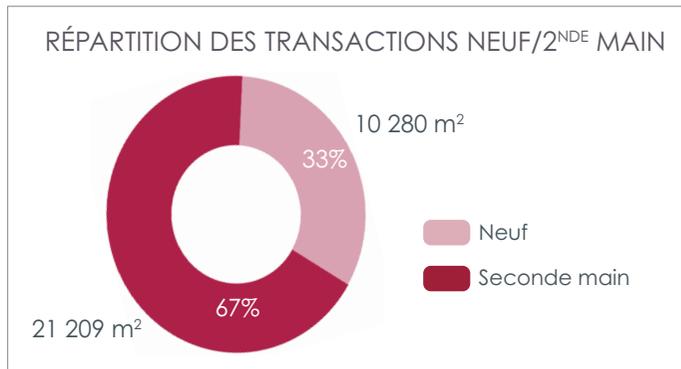
	2017	2018	2019	2020	2021	<b>2022</b>
Volume de transactions : location - vente (m²)	26 268	18 938	36 009	36 219	28 690	<b>28 405</b>
Nombre de transactions :	84	54	64	66	84	<b>72</b>
Taille moyenne des transactions (m²) :	312	350	562	548	341	<b>395</b>
Stock disponible à 1 an (m²)	51 642	50 459	73 538	73 195	69 966	<b>63 612</b>

# FOCUS PAR SECTEUR - NORD - EST



## Bon à savoir

- Secteur tertiaire à l'offre variée et diffuse
- Nombreux projets en cours (tertiaire / commerce / logistique)
- Un parc dont les locaux les plus anciens sont en cours de réhabilitation



	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Volume de transactions : location - vente (m²)	17 554	17 020	28 469	15 483	29 853	<b>31 489</b>
Nombre de transactions :	51	56	58	42	64	<b>70</b>
Taille moyenne des transactions (m²) :	344	333	490	368	466	<b>450</b>
Stock disponible à 1 an (m²)	45 753	50 361	43 128	50 661	50 400	<b>31 363</b>

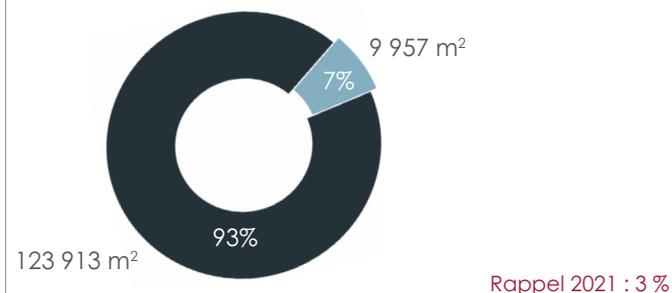
# FOCUS PAR SECTEUR - SUD - OUEST



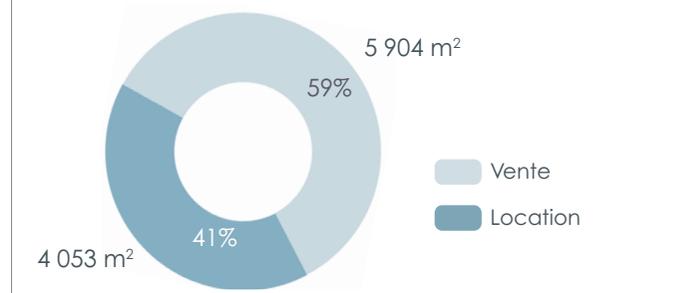
## Bon à savoir

- Un marché sous-offreur malgré les infrastructures importantes
- Une expression de la demande en augmentation

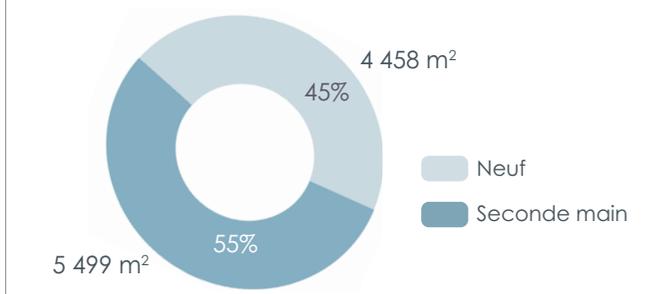
VOLUME DU SECTEUR SUR LA MÉTROPOLE



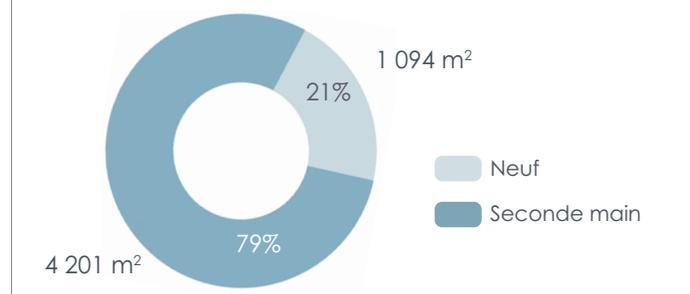
RÉPARTITION DES TRANSACTIONS LOCATION/VENTE



RÉPARTITION DES TRANSACTIONS NEUF/2<sup>NDE</sup> MAIN

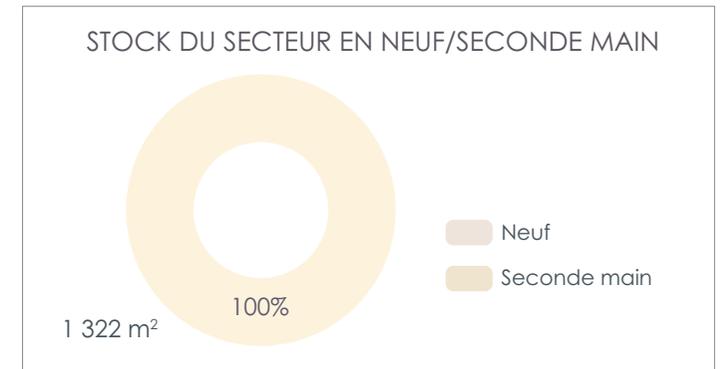
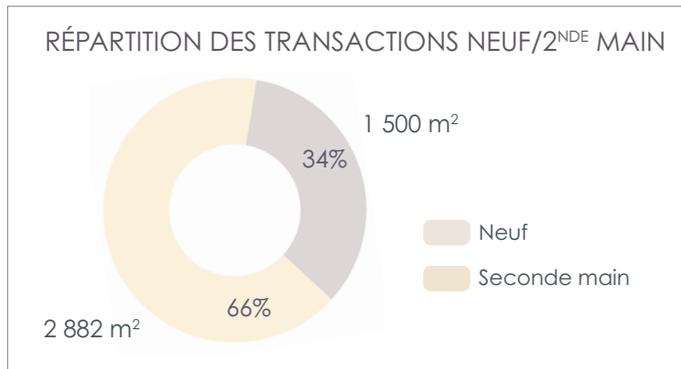
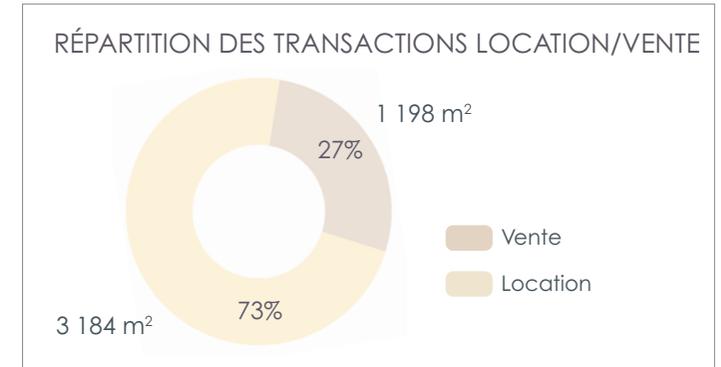
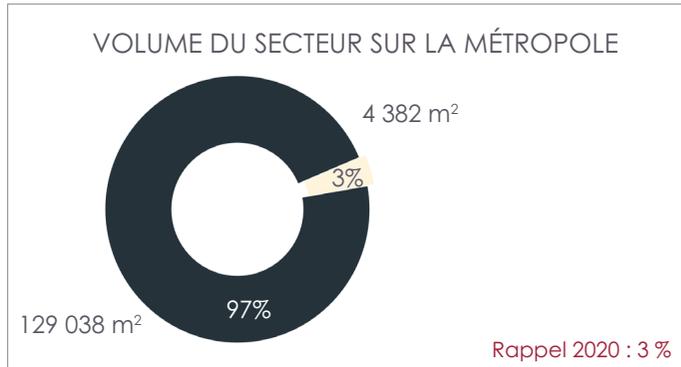
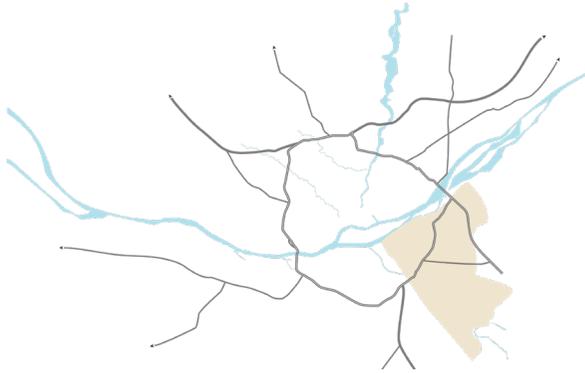


STOCK DU SECTEUR EN NEUF/SECONDE MAIN



	2017	2018	2019	2020	2021	<b>2022</b>
Volume de transactions : location - vente (m²)	2 461	2 229	7 475	2 316	3 745	<b>9 957</b>
Nombre de transactions :	9	12	22	12	19	<b>32</b>
Taille moyenne des transactions (m²) :	273	185	339	193	197	<b>311</b>
Stock disponible à 1 an (m²)	9 269	5 828	3 367	4 698	8 278	<b>5 295</b>

# FOCUS PAR SECTEUR - SUD - EST



## Bon à savoir

- Une offre neuve livrée en 2022 / 2023 qui a, dès à présent, rencontré le succès
- Nombreux projets en cours
- Des valeurs en hausse

	2017	2018	2019	2020	2021	<b>2022</b>
Volume de transactions : location - vente (m <sup>2</sup> )	3 023	2 302	2 309	2 730	6 825	<b>4 382</b>
Nombre de transactions :	19	14	15	11	16	<b>20</b>
Taille moyenne des transactions (m <sup>2</sup> ) :	159	164	154	248	157	<b>219</b>
Stock disponible à 1 an (m <sup>2</sup> )	3 664	2 227	5 076	4 520	2 834	<b>1 322</b>

# FUTURS PROJETS

---

Saint-Herblain

Quartier Armor Zénith

Surface totale de 3 230 m<sup>2</sup> de bureaux

---

METRONOMY



Rezé

Quartier Océane

Surface totale de 8 000 m<sup>2</sup> de bureaux

---

SOUTH GARDEN



# ILS NOUS ONT FAIT CONFIANCE EN BUREAUX EN 2022



Art'nur Loyd

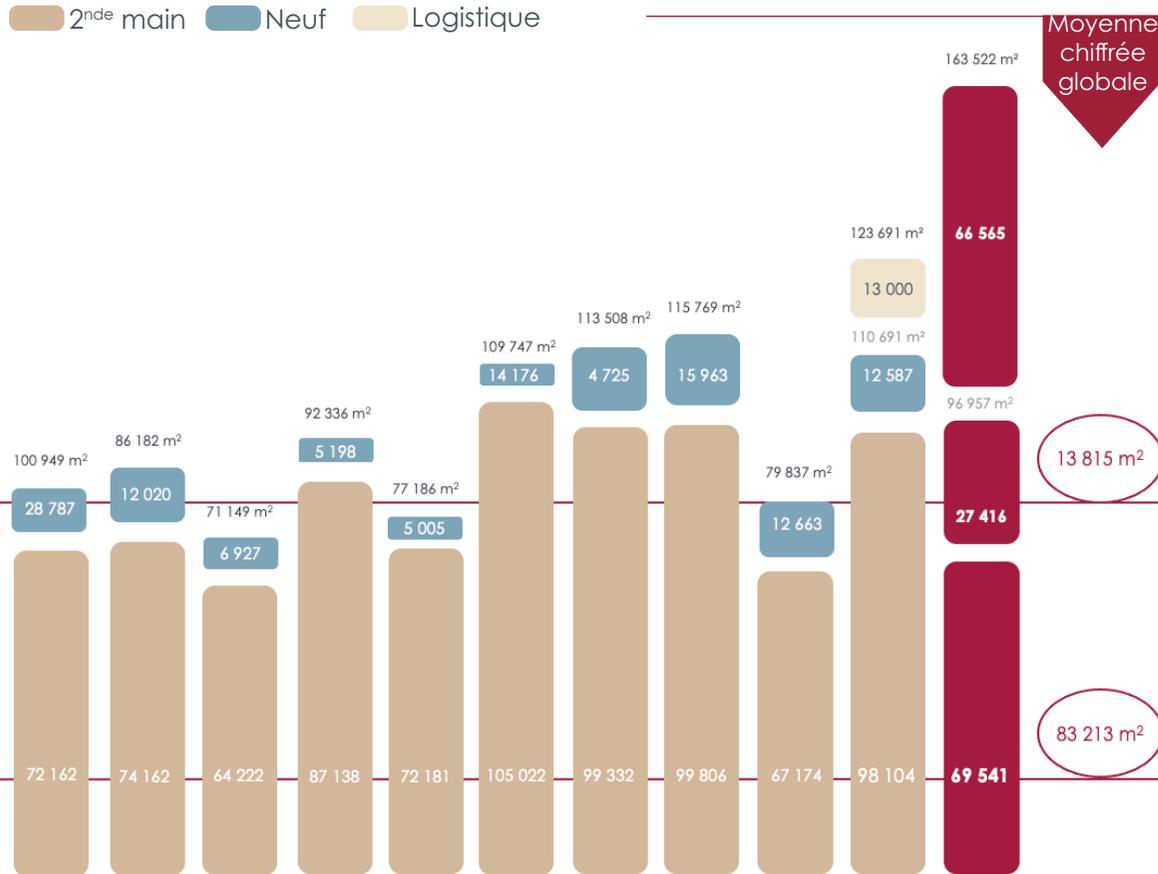
# 02

---

Le marché des locaux d'activités

# LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

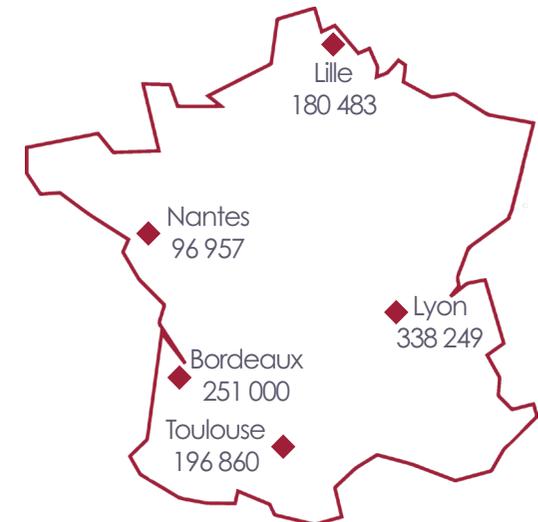
## ÉVOLUTION DES VOLUMES DEPUIS 2012 (m<sup>2</sup>)



L'année 2022 présente un aspect contrasté pour le marché de l'activité dans la métropole Nantaise. Nous évoquons l'année dernière la problématique d'un marché sous offerer générant des difficultés pour les porteurs de projets à trouver des locaux adaptés à leur besoins. C'est donc contraint que le marché a fonctionné en 2022 avec un niveau de demande placée en baisse d'environ 25 %. Dans le même temps, l'activité logistique s'est largement exprimée avec des volumes rarement constatés à Nantes (si nous considérons une agglomération élargie géographiquement).

Sandrine BOUVIER  
Équipe Locaux d'Activité

## LES VOLUMES DE TRANSACTIONS DES GRANDES MÉTROPOLIS FRANÇAISES (m<sup>2</sup>)

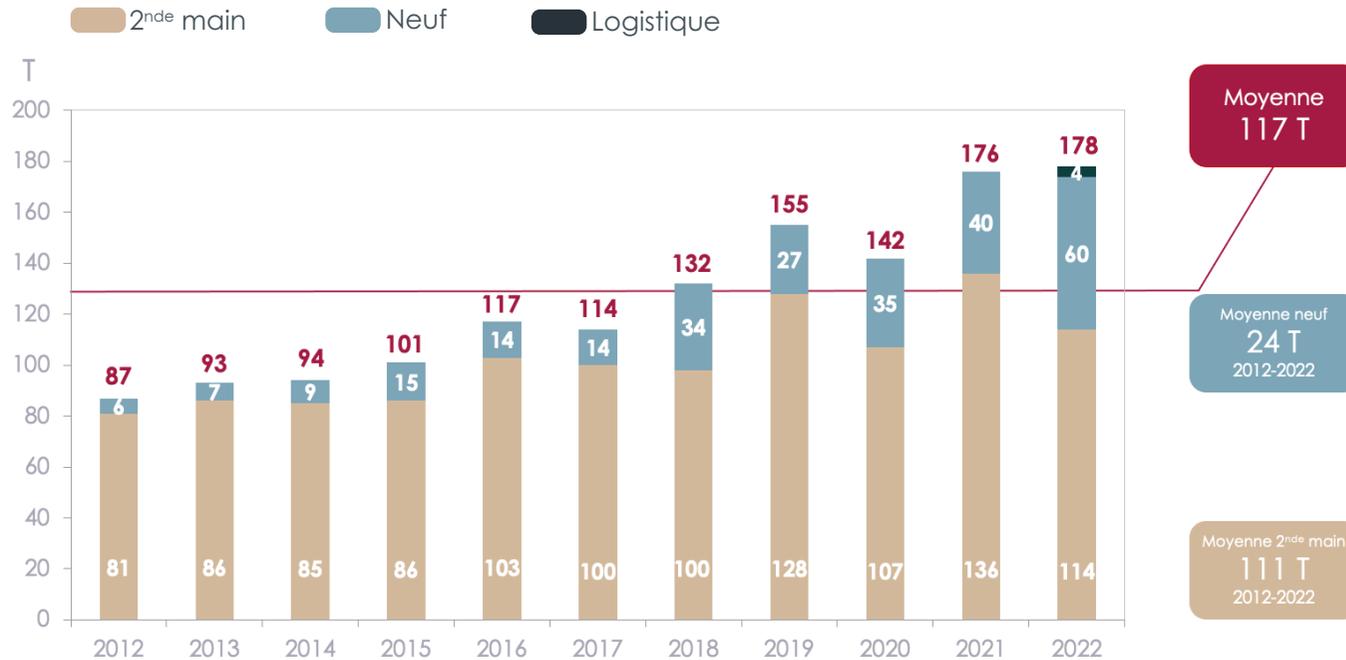


### Bon à savoir

Afin de mesurer plus justement le marché, nous ajoutons cette année la notion de logistique à cette présentation (avec reprise de cet élément sur l'année 2021).

# LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

## ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS



## EN 2022, 5 MÉGA DEALS SUR LA MÉTROPOLE NANTAISE

Arthur Loyd	BOUT À BOUT PAYS DE LA LOIRE	2 408 m <sup>2</sup>
	PAP	2 346 m <sup>2</sup>
	SNEF TELECOM	2 197 m <sup>2</sup>
Arthur Loyd	HOWDENS CUISINE	2 032 m <sup>2</sup>
	SAS LTM	2 000 m <sup>2</sup>

Le nombre de transactions est à son plus haut niveau, reflétant bien une année 2022 dont l'activité économique sera restée tonique. Hors logistique, la transaction moyenne baisse à 560 m<sup>2</sup>. Dans le même temps, le nombre de transactions dans le neuf augmente au-dessus de son niveau historique, aidé par le nombre de porteurs de projets sur les petites surfaces.

Adèle ROUX  
Équipe Locaux d'Activité



## DÉTAIL DU MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE

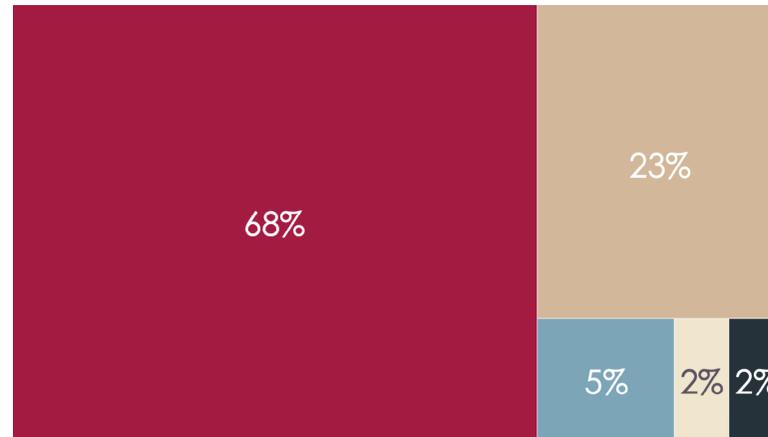
	THEBAULT LOGISTIQUE	25 025 m <sup>2</sup>
	TRANSPORT SF	19 214 m <sup>2</sup>
	THEBAULT LOGISTIQUE	13 051 m <sup>2</sup>
	LA JAUNAIE CHÂTEAU THÉBAUD	10 375 m <sup>2</sup>

# LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

## RÉPARTITION DES TRANSACTIONS EN NOMBRE ET EN SURFACE

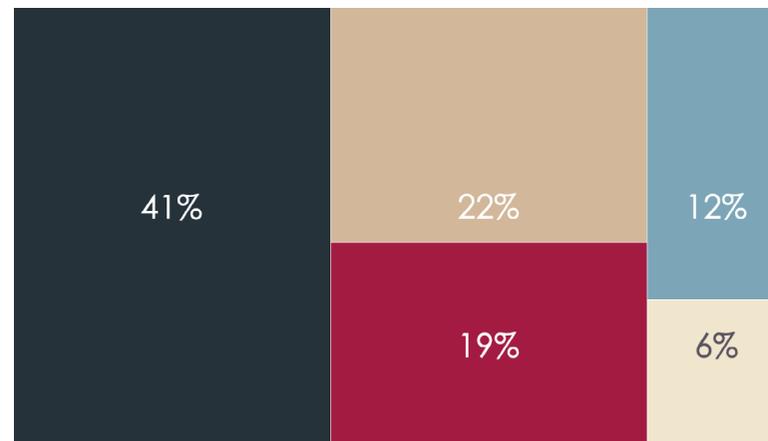
Nombre de transactions selon la surface

Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre de transactions	% du nombre de transactions
- 500	121	68%
500 à 1 499	41	23%
1 500 à 2 999	9	5%
3 000 à 5 000	3	2%
Logistique + de 5 000	4	2%
TOTAL	178	100%



Répartition des m<sup>2</sup>

Surfaces (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> transactés	% des m <sup>2</sup> transactés
- 500	31 854	19%
500 à 1 499	36 355	22%
1 500 à 2 999	18 857	12%
3 000 à 5 000	9 891	6%
Logistique + de 5 000	66 565	41%
TOTAL	163 522	100%



### Bon à savoir

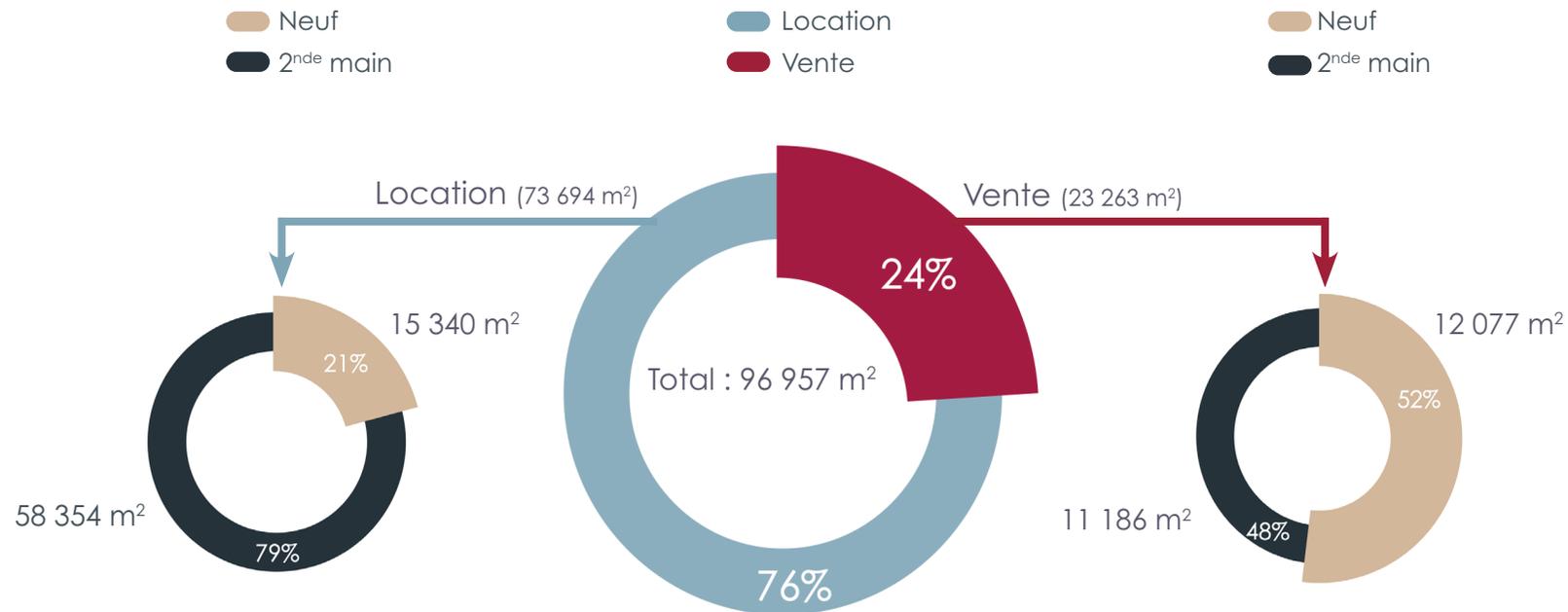
Le marché est très stimulé par ses 2 extrêmes :

- . d'un côté le marché des artisans et des PME optimisant leur locaux en profitant du grand nombre de parcs artisanaux en co-propriété qui fleurissent dans l'agglomération.

- . de l'autre, le marché de la logistique qui consomme un volume important de m<sup>2</sup> avec très peu de transactions. À noter que nous considérons ici le marché nantais dans la définition de son aire urbaine tant il est vrai que des fonciers disponibles pour la logistique au sein de Nantes Métropole sont quasiment inexistant.

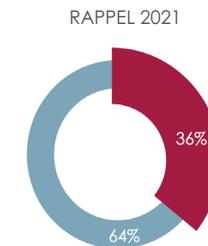
# LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

## RÉPARTITION ACHAT / LOCATION (hors logistique)



Classiquement réparti en 75/25, le marché reste très orienté à la location. Pour autant, il reste massivement sous offreur à la vente, bloquant ainsi la volonté souvent affichée des chefs d'entreprises d'acquérir leur immobilier (en particulier en pleine propriété).

Sandrine BOUVIER  
Équipe Locaux d'Activité



## COMPARATIF DES TRANSACTIONS EN LOCATION ET VENTE (hors logistique)

LOCATION			VENTE	
2021	2022		2021	2022
78 687 m <sup>2</sup>	73 694 m <sup>2</sup>	Volumes placés	45 004 m <sup>2</sup>	23 263 m <sup>2</sup>
128	126	Nombre de transactions	46	48
615	585	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	978	485

### Bon à savoir

Plus des 2/3 des transactions se réalisent sur le segment des petites surfaces de moins de 500 m<sup>2</sup> !

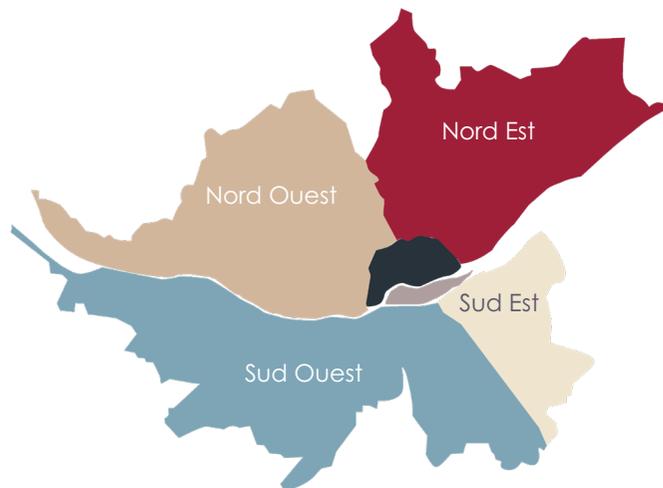


# LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

## RÉPARTITION DES TRANSACTIONS PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE (hors logistique)

	2018	% du volume transacté	2019	% du volume transacté	2020	% du volume transacté	2021	% du volume transacté	2022	% du volume transacté	Nombre de Transactions
NORD OUEST	54 178 m <sup>2</sup>	48	38 083 m <sup>2</sup>	33	26 504 m <sup>2</sup>	33	48 275 m <sup>2</sup>	39	46 891 m <sup>2</sup>	48	91
NORD EST	35 196 m <sup>2</sup>	31	36 372 m <sup>2</sup>	31	18 225 m <sup>2</sup>	23	36 771 m <sup>2</sup>	30	20 007 m <sup>2</sup>	21	35
SUD OUEST	15 522 m <sup>2</sup>	14	20 482 m <sup>2</sup>	18	25 744 m <sup>2</sup>	32	28 795 m <sup>2</sup>	23	13 715 m <sup>2</sup>	14	23
SUD EST	8 612 m <sup>2</sup>	8	20 832 m <sup>2</sup>	18	9 364 m <sup>2</sup>	12	9 850 m <sup>2</sup>	8	16 344 m <sup>2</sup>	17	25
	113 508 m <sup>2</sup>	100%	115 769 m <sup>2</sup>	100%	79 837 m <sup>2</sup>	100%	123 691 m <sup>2</sup>	100%	96 957 m <sup>2</sup>	100%	174

## VALEURS DES SECTEURS DE LA MÉTROPOLE NANTAISE (€/m<sup>2</sup>/an)



	NEUF	SECONDE MAIN	À RÉNOVER
BUREAUX	110 - 125	95 - 100	80 - 90
ACTIVITÉ	75 - 90	55 - 65	45 - 55

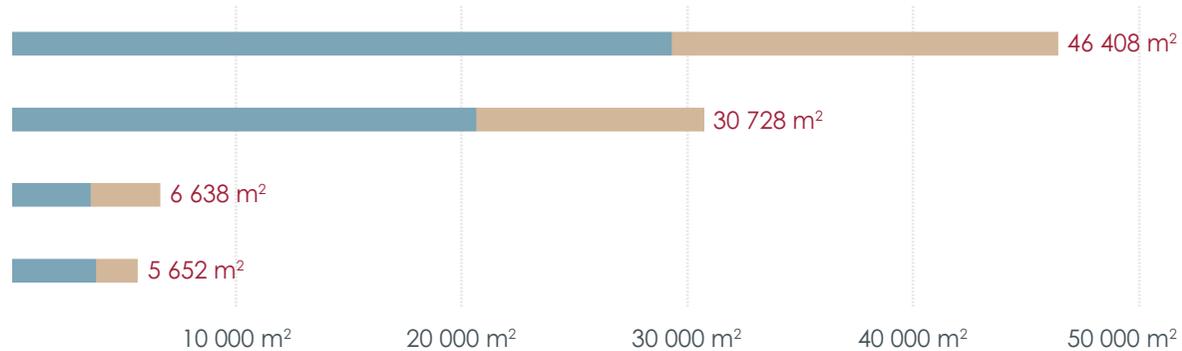


# LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

## LE STOCK À 1 AN AU 1<sup>er</sup> JANVIER 2023

	2nde main	Neuf	TOTAL	Part du stock disponible / secteur
NORD OUEST	29 287 m <sup>2</sup>	17 121 m <sup>2</sup>	46 408 m <sup>2</sup>	53%
NORD EST	20 665 m <sup>2</sup>	10 063 m <sup>2</sup>	30 728 m <sup>2</sup>	34%
SUD OUEST	3 587 m <sup>2</sup>	3 051 m <sup>2</sup>	6 638 m <sup>2</sup>	7%
SUD EST	3 827 m <sup>2</sup>	1 825 m <sup>2</sup>	5 652 m <sup>2</sup>	6%
	57 366 m <sup>2</sup>	32 060 m <sup>2</sup>	89 426 m <sup>2</sup>	100%

## ÉTAT DU STOCK



## Bon à savoir

Nous soulignons le manque d'offres massif sur les marchés du Sud Loire qui sont pourtant très demandés.



Toujours au plus bas, le volume de stock disponible à 1 an fera, à nouveau vivre le marché sous grande tension en 2023. La conséquence la plus immédiate de cette rareté réside dans une inflation que nous constatons déjà depuis 2 ans.

Enfin, nous notons une légère augmentation du neuf disponible grâce à l'apport des parcs artisanaux en cours de développement.

Hugo MORIN  
Équipe Locaux d'Activité



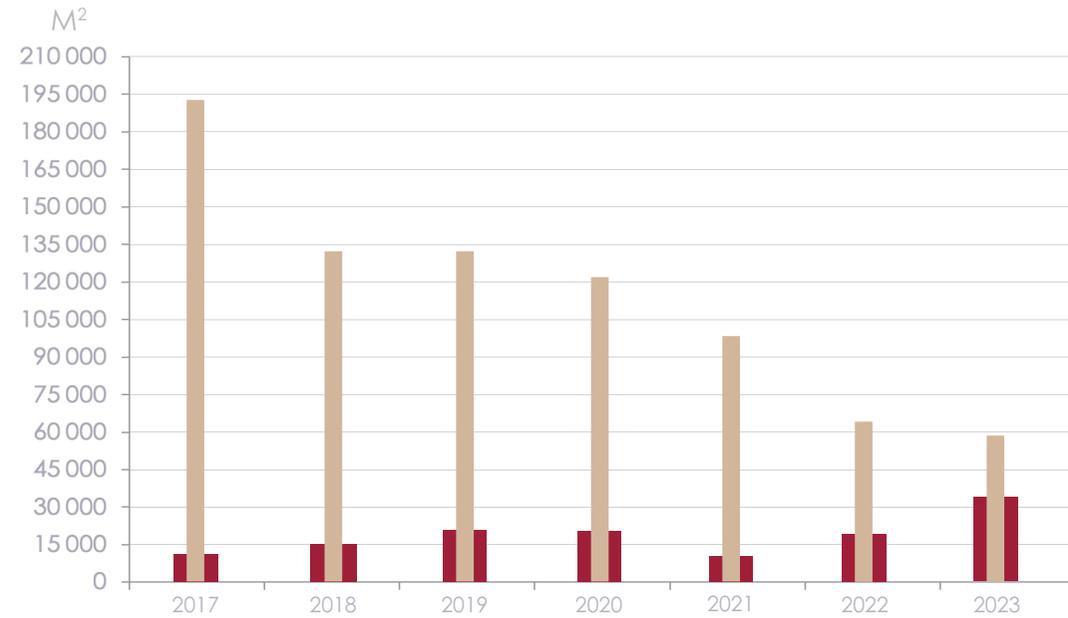
Consulter  
nos offres activités

# LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

## ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION DU STOCK DEPUIS 7 ANS

2<sup>nd</sup>e main Neuf

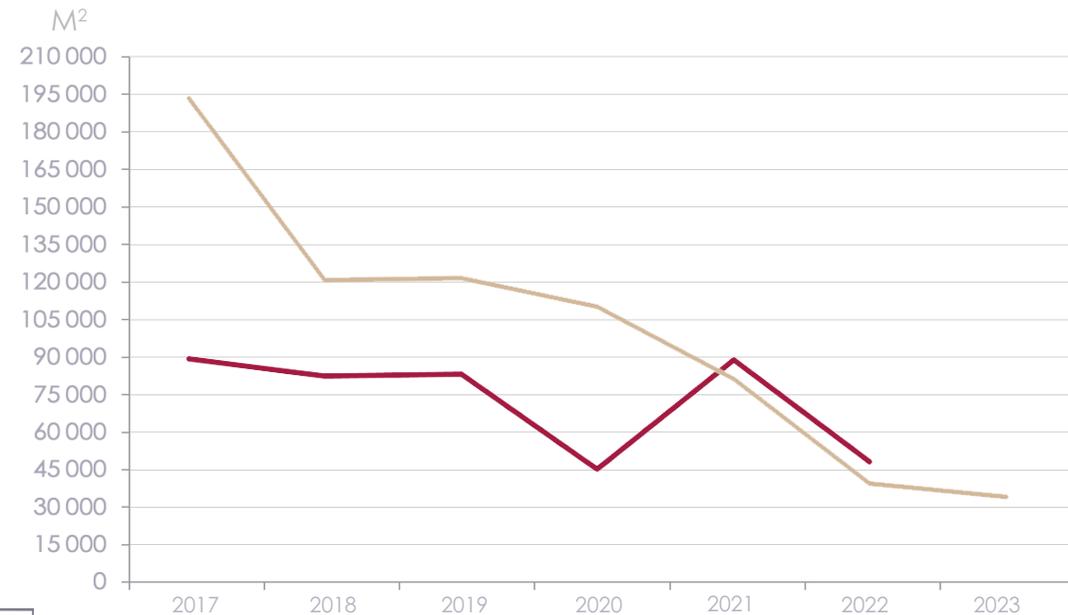
Types	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
2 <sup>nd</sup> e main (m <sup>2</sup> )	194 873	132 482	132 903	123 155	98 051	62 220	57 366
Neuf (m <sup>2</sup> )	11 065	15 822	26 391	24 995	13 669	19 659	32 060
TOTAL	205 938	148 304	159 294	148 150	111 820	81 879	89 426



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

Stock 2<sup>nd</sup>e main Surface placée en 2<sup>nd</sup>e main

Types	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Stock seconde main (m <sup>2</sup> )	194 873	132 482	132 903	123 155	98 051	62 220	57 366
Surface placée seconde main (m <sup>2</sup> )	55 607	57 828	51 166	64 534	54 721	54 721	Année en cours



# FUTURS PROJETS

---

## Carquefou

ZA du Clouet

Surface totale de 8 467 m<sup>2</sup>

---

MAGELLAN



## Saint-Étienne-de-Montluc

Le Bois de la Noue

Surface totale de 4 744 m<sup>2</sup>

---

PROUDREED



# ILS NOUS ONT FAIT CONFIANCE EN LOCAUX D'ACTIVITÉ EN 2022



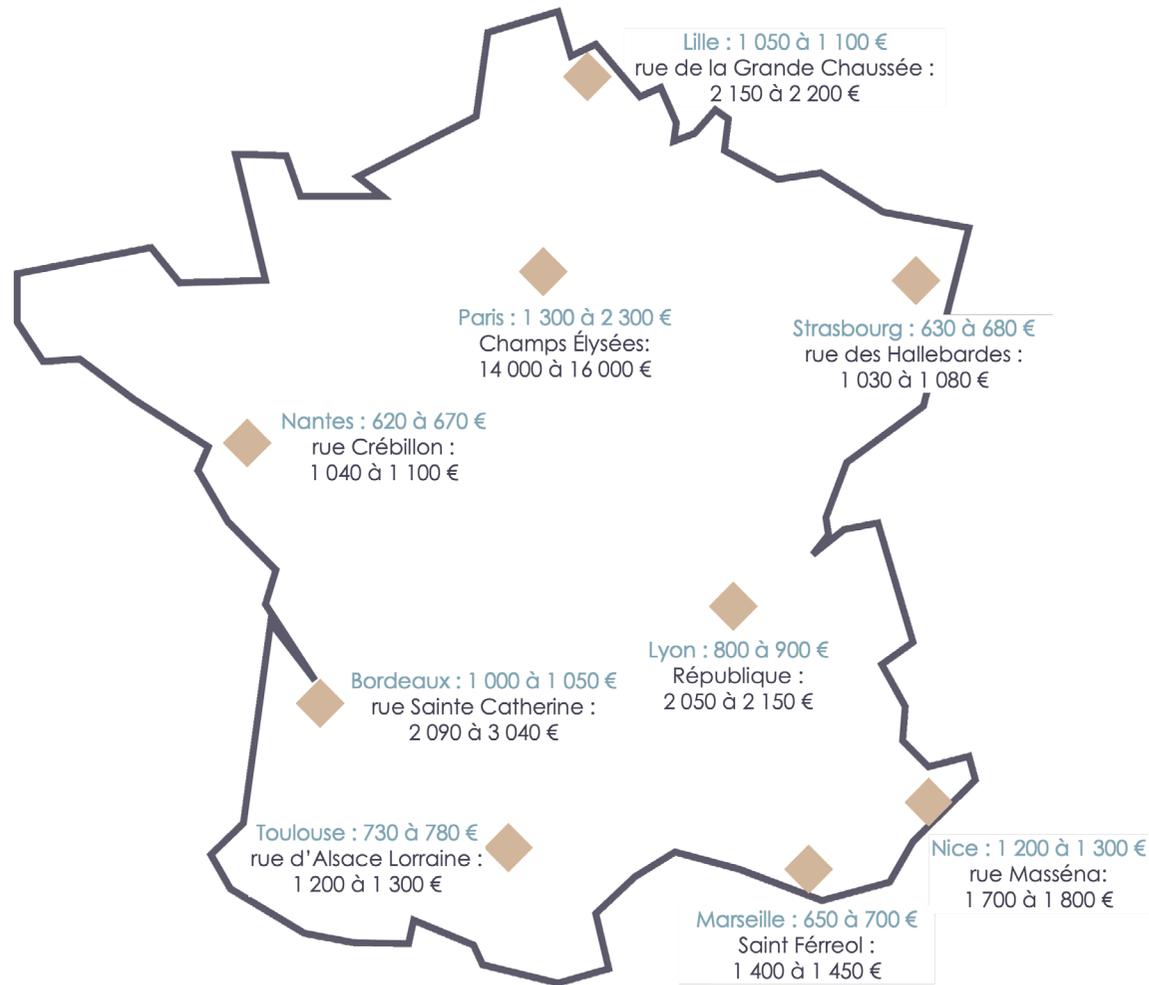
# 03



## Le marché des commerces

# LE MARCHÉ DES COMMERCE EN 2022 (en France métropolitaine)

## CARTE NATIONALE DES VALEURS LOCATIVES 2022\* (€/m<sup>2</sup>/an/HT/HC)



La valeur locative commerciale par m<sup>2</sup> par an équivaut au loyer annuel + 10 % du montant du DAB (Droit Au Bail), divisé par le nombre de m<sup>2</sup>.

\* 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 COMMERCE INDÉPENDANTS

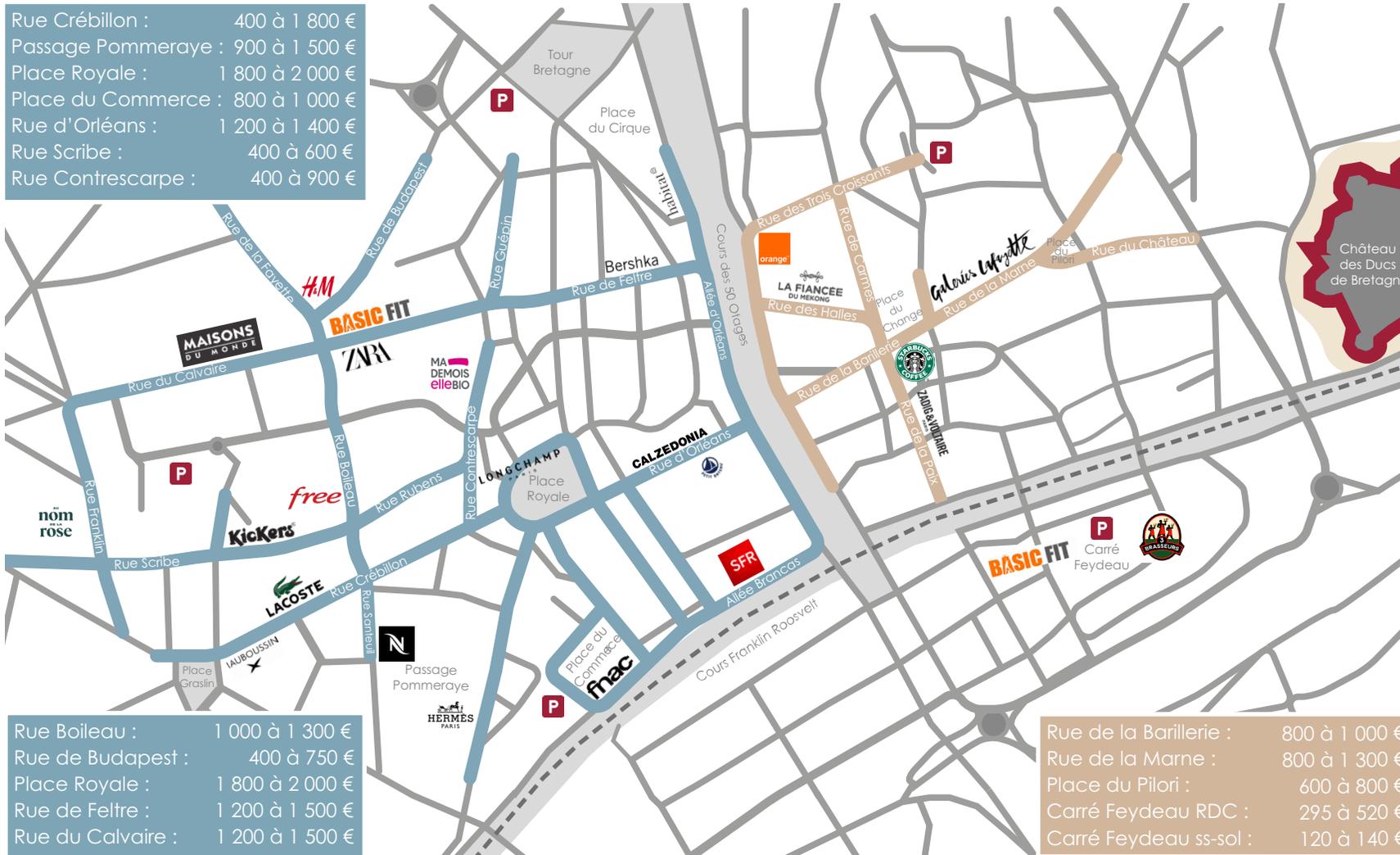
	2020	2021	Évolution 2020/2021 (en points)
Taux national	51,66 %	52,37 %	+ 0,71
Pieds d'immeubles	68,07 %	68,78 %	+ 0,71
Centres commerciaux	28,63 %	29,43 %	+ 0,80
Zones commerciales	35,88 %	36,73 %	+ 0,85

# VALEURS LOCATIVES 2022\* NANTES CENTRE (€/m<sup>2</sup>/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 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 €

Rue de la Barillerie :	800 à 1 000 €
Rue de la Marne :	800 à 1 300 €
Place du Pilon :	600 à 800 €
Carré Feydeau RDC :	295 à 520 €
Carré Feydeau ss-sol :	120 à 140 €



En 2022, malgré des conditions économiques difficiles liées à l'inflation et la guerre en Ukraine, l'année a été correcte en termes de locaux

commerciaux à céder ou à louer. Obtenir un financement bancaire a été plus difficile en 2022 pour les entrepreneurs. Ces derniers doivent disposer d'un bon apport et d'un business plan solide pour y parvenir. Les valeurs locatives restent stables cette année.

Nous avons eu le plaisir d'accompagner plusieurs entreprises telles qu'Aigle dans leur déménagement, ainsi que Perene, Foncia, Kickers, Samson, Le Studio de la Cuisine, Phone Case, etc.

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 2022\*

## NANTES MÉTROPOLE (€/m<sup>2</sup> utile/an/HT/HC)



### Bon à savoir

Les valeurs locatives restent stables, aux alentours de 180 € HT/m<sup>2</sup>/an en moyenne haute sur les centres villes de périphérie.



La forte demande de recherche par rapport à la faible offre disponible a augmenté la tension sur le marché immobilier de commerces sur Nantes Métropole au cours de l'année précédente. Cette tension accrue et l'inversion de la balance de pouvoir entre les utilisateurs et les propriétaires ont entraîné une hausse des valeurs du marché.

Marion ROUCHET  
Équipe Commerces

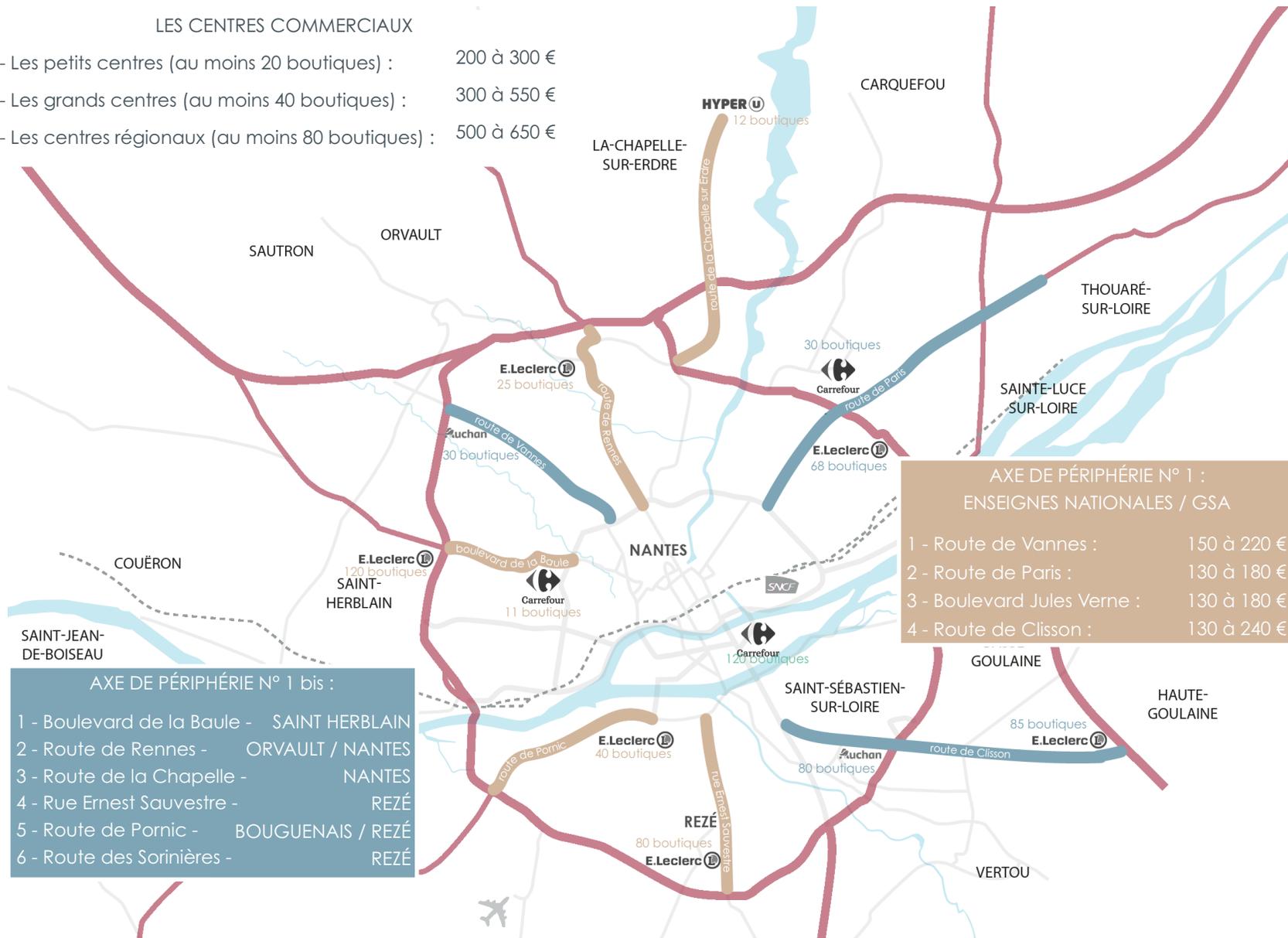
\* Les valeurs ci-dessus sont données à titre indicatif

# VALEURS LOCATIVES 2022\*

## GRANDS AXES (€/m<sup>2</sup> 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 €



**AXE DE PÉRIPHÉRIE N° 1 :  
ENSEIGNES NATIONALES / GSA**

1 - Route de Vannes :	150 à 220 €
2 - Route de Paris :	130 à 180 €
3 - Boulevard Jules Verne :	130 à 180 €
4 - Route de Clisson :	130 à 240 €

**AXE DE PÉRIPHÉRIE N° 1 bis :**

1 - Boulevard de la Baule -	SAINT HERBLAIN
2 - Route de Rennes -	ORVAULT / NANTES
3 - Route de la Chapelle -	NANTES
4 - Rue Ernest Sauvestre -	REZÉ
5 - Route de Pornic -	BOUGUENNAIS / REZÉ
6 - Route des Sorinières -	REZÉ



La pandémie a bouleversé les habitudes de consommation, tandis que la croissance d'internet et l'évolution des modes de consommation (tels que le drive, click and collect, Uber) ont accru l'attractivité de la métropole nantaise, qui présente une faible vacance commerciale. Cette année, nous constatons une croissance plus importante des secteurs des services, de la restauration et de l'alimentaire, tandis que le secteur du prêt-à-porter a connu un ralentissement.

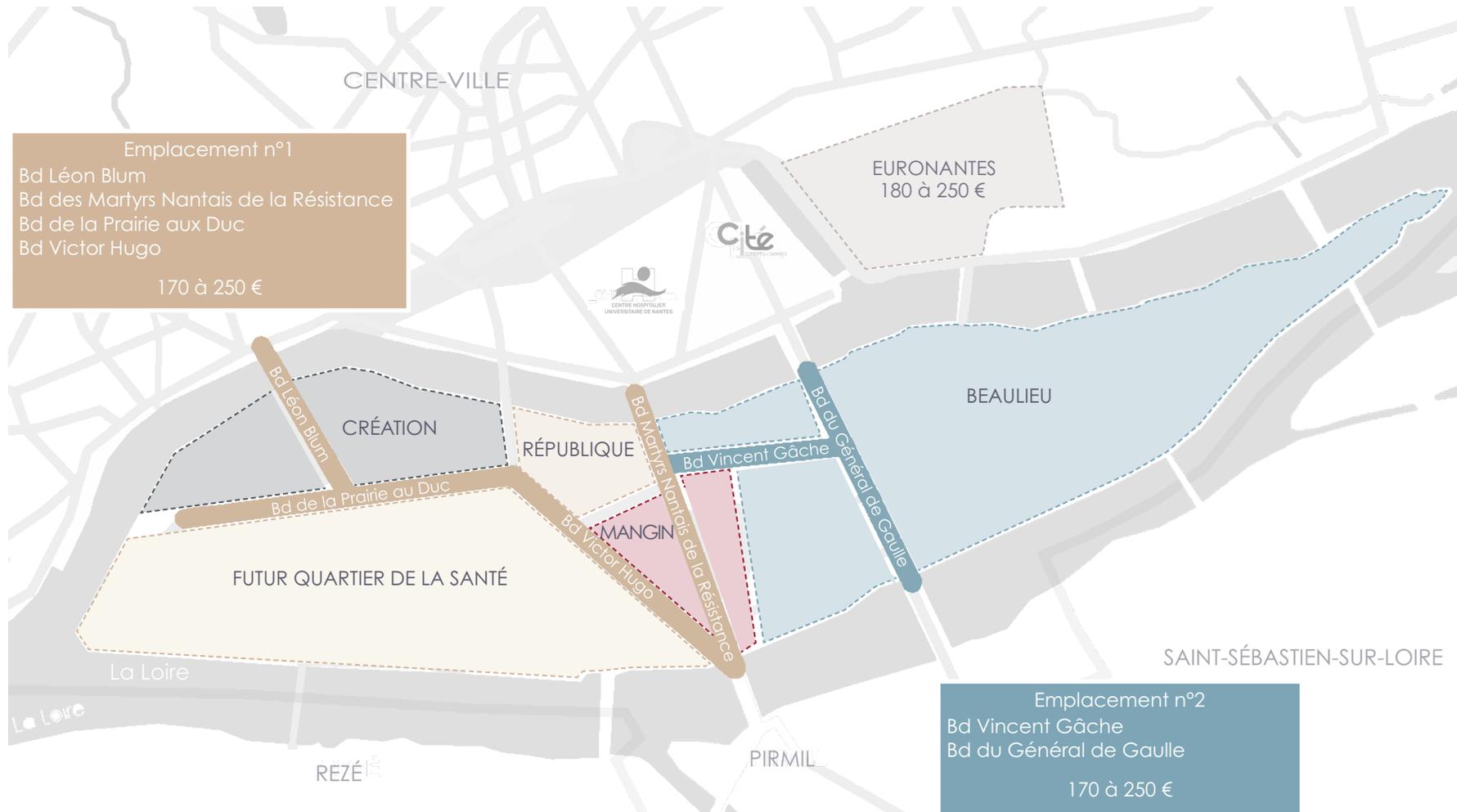
Marion ROUCHET  
Équipe Commerces

\* Les valeurs ci-dessus sont données à titre indicatif



# VALEURS LOCATIVES 2022\*

## EURONANTES / ILE DE NANTES (€/m<sup>2</sup> utile/an/HT/HC)



Le but du quartier île de Nantes est de créer une ville agréable pour y habiter, travailler et se déplacer.

La demande de location et d'achat est forte grâce à la vitalité économique liée à la construction du futur CHU.

De plus, les nouvelles mobilités (douce, bas carbone, « micro-mobilités »), poussent la SAMOA (aménageur de l'île de Nantes), à fournir aux résidents et utilisateurs de nombreux commerces et services locaux.

Ce quartier récent de l'ouest de Nantes a ajusté ses loyers en fonction de l'état brut de béton et de la nouvelle attractivité commerciale de la zone.

Marion ROUCHET  
 Équipe Commerces

\* Les valeurs ci-dessus sont données à titre indicatif



# ILS NOUS ONT FAIT CONFIANCE EN COMMERCE



STUDIO DE LA  
CUIsINE  
Depuis 1975



**AIGLE**  
DEPUIS 1853

Arthur  
Lloyd

  
Royalties

samson  
sur mesure



MAUBOUSSIN  


 cyclable

**Kickers**

Promocash

  
KASE

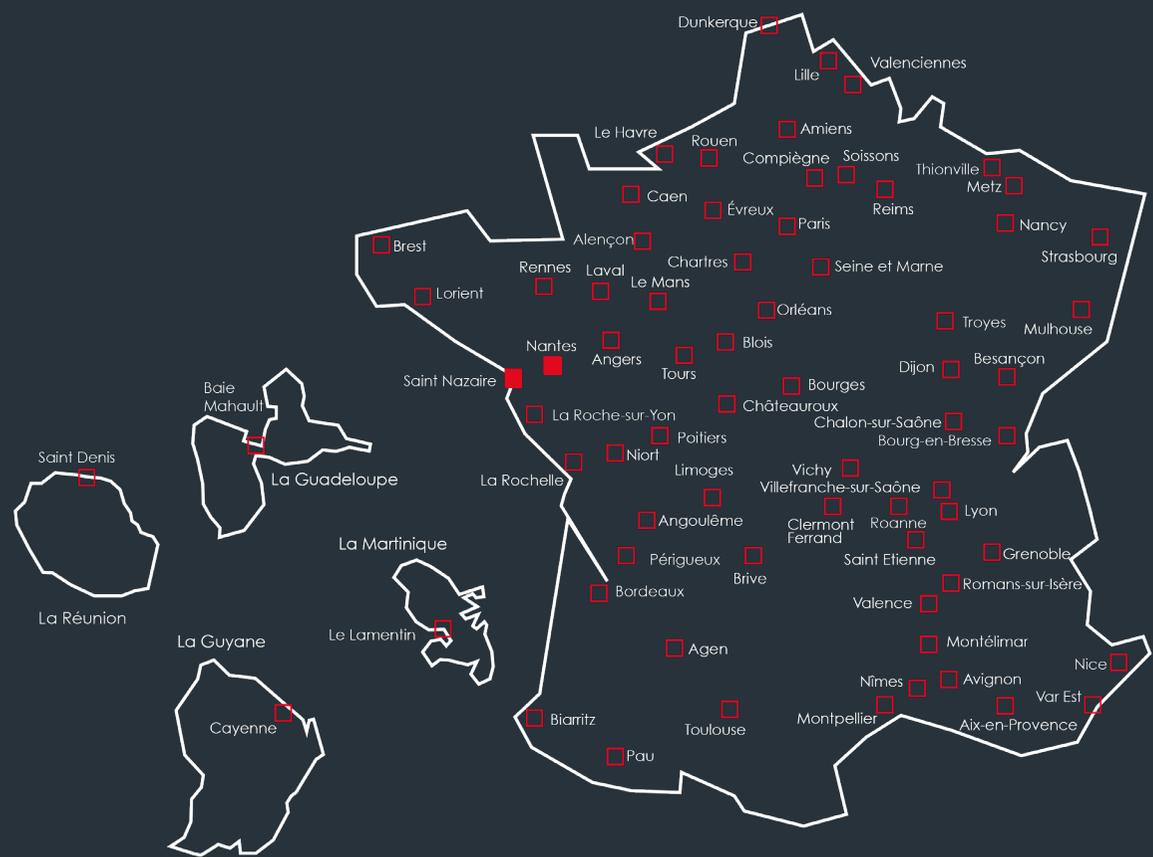
SKIN - 04

# ARTHUR LOYD NANTES & SAINT-NAZAIRE

17 personnes à l'écoute de vos  
besoins

1 numéro unique  
02 40 74 74 74

Play'L  
1 impasse Serge Reggiani  
44800 Saint-Herblain  
[www.arthur-loyd.com/nantes](http://www.arthur-loyd.com/nantes)



**Arthur Loyd** CRÉATEUR « DE »  
POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE