



Etudes et Recherche
Les marchés de bureaux en régions

4^{ème} trimestre 2017

Nantes

Nantes

Le marché nantais reste sur une bonne dynamique

Pour la troisième année consécutive, le marché nantais passe la barre symbolique des 100 000 m².

113 000 m² de bureaux ont trouvé preneur sur l'agglomération nantaise au cours de l'année 2017, un volume en légère hausse (+4 %) par rapport à 2016 et supérieur de 21 % à la moyenne observée depuis 2012. L'année reste donc dynamique malgré un premier semestre qui laissait présager une augmentation plus importante.

Ce bon niveau de commercialisation a été atteint grâce à un nombre important de transactions avec 285 signatures enregistrées sur la Métropole nantaise, contre 236 sur l'année 2016. L'évolution est positive sur l'ensemble des segments de surfaces.

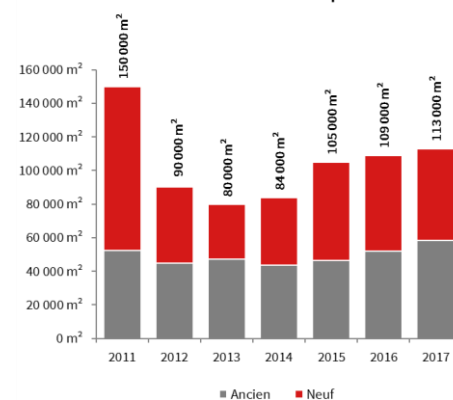
Le segment des grandes surfaces (plus de 1 000 m²) a totalisé 23 signatures (contre 24 en 2016), compte propre inclus. Elles représentent à elles seules 44 % du volume.

Les comptes propres, moins nombreux que l'année dernière (5 vs 6), ont pourtant totalisé un volume plus important (20 600 m² contre 16 500 m² en 2016), grâce principalement à la signature IMA TECH sur 15 800 m². Parallèlement, le marché du neuf reste stable avec 56 400 m² (contre 57 000 m² en 2016) de surfaces commercialisées alors que les transactions sont plus nombreuses (66 transactions signées contre 53 en 2016). Le manque de livraisons de nouvelles surfaces tertiaires n'a pas permis de répondre aux demandes des utilisateurs qui se sont tournés vers des surfaces de seconde main ou ont reporté leur projet immobilier. Les petites et moyennes transactions restent un socle actif du marché nantais, représentant 36 % du volume global et 8 transactions sur 10.

A noter que le centre-ville et l'Île de Nantes ont concentré près de la moitié des volumes commercialisés et des transactions. Le secteur Nord-Ouest, avec 26 200 m², est quant à lui en légère hausse par rapport à 2016.

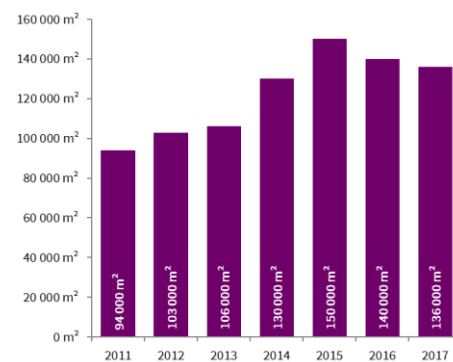
L'offre immédiate est en baisse et affiche un niveau de 136 000 m² dont 45 000 m² de surfaces neuves. Les signatures de plus 1 000 m² ont fait diminuer le stock de première main qui avait pourtant passé la barre des 60 000 m² en 2015. Le stock connaît toutefois de fortes variations entre les différents secteurs de la Métropole nantaise. En effet, la majorité des surfaces vacantes se trouvent en périphérie tandis

Evolution de la demande placée



Sources: Clerville Partenaire JLL
©2018 Jones Lang LaSalle IP, Inc. Tous droits réservés

Evolution de l'offre immédiate

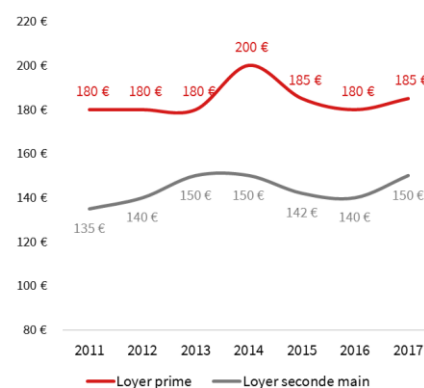


Sources: Clerville Partenaire JLL
©2018 Jones Lang LaSalle IP, Inc. Tous droits réservés

que l'offre en centre-ville est en recul suite aux nombreuses grandes transactions signées depuis 2 ans.

Les valeurs locatives prime, qui avaient légèrement baissé en 2016, sont reparties à la hausse, atteignant 185 € HT/m²/an dans le centre-ville de Nantes et 145 € HT-HC/m²/an en périphérie. Les valeurs restent très variables pour les immeubles de seconde main en fonction de l'état des locaux et de la localisation du bien, mais nous pouvons retenir une moyenne globale de 150 € HT-HC/m²/an en centre-ville et 110 € HT-HC/m²/an en périphérie. Les transactions sont cependant souvent accompagnées de mesures participatives aux travaux ou de franchises de loyer.

Evolution des valeurs locatives



Sources: Clerville Partenaire JLL
©2017 Jones Lang LaSalle IP, Inc. Tous droits réservés

Top 10 - 2017

Preneur	Secteur	Nature	Etat	Surface
IMA TECHNOLOGIE	Nantes centre	Location	Compte propre	15 800 m ²
IADVIZE	Nantes centre	Location	Neuf	3 378 m ²
ALTRAN CONNECTED SOLUTIONS	Saint Herblain	Location	Ancien	2 843 m ²
MEDEF 44	Nantes centre	Vente	Ancien	2 368 m ²
CGI France	Nantes centre	Location	Ancien	1 924 m ²
SODIFRANCE	Nantes centre	Location	Neuf	1 863 m ²
HOSPITALISATION A DOMICILE	Orvault	Vente	Compte propre	1 725 m ²
ESPI	Nantes Nord	Location	Ancien	1 715 m ²
SII	Nantes centre	Location	Neuf	1 633 m ²
CONFIDENTIEL	Nantes centre	Vente	Neuf	1 430 m ²

Source: Clerville - Partenaire JLL

Perspectives

Le marché nantais reste très dynamique et tous les signaux sont au vert pour que 2018 soit également une bonne année. Les demandes sont nombreuses et des projets sont en cours sur l'ensemble des secteurs nantais, et notamment sur les grandes surfaces.



JLL Lyon

55 Avenue Maréchal Foch
69006 Lyon
04 78 89 26 26

Magali Von Kanel

Consultante Etudes Régions

magali.vonkanel@eu.jll.com

Clerville

10 boulevard du Zénith
44800 Saint Herblain
02 40 78 05 55

Stéphanie Simon

Directrice

s.simon@clerville.fr

www.jll.fr

Jones Lang LaSalle

© 2018 Jones Lang LaSalle IP, Inc. Tous droits de reproduction, de représentation, de traduction et d'adaptation par tous procédés réservés pour tous pays. Toute reproduction intégrale ou partielle, par quelque procédé que ce soit, faite sans l'autorisation de Jones Lang LaSalle ou de ses ayants droits est illicite (art. L. 122-4 du Code de la propriété intellectuelle) et constitue une contrefaçon sanctionnée par les articles L. 335-2 et suivants du Code de la propriété intellectuelle. Jones Lang LaSalle ne saurait en tout état de cause être tenu responsable de tout dommage direct ou indirect ou de toute perte subie en raison d'une inexactitude ou d'une incorrection de ce document.