



*Etudes et Recherche*  
Les marchés de bureaux en régions

1<sup>er</sup> semestre 2017

# Nantes

## Le marché nantais reste sur une excellente dynamique

Plus de 60 000 m<sup>2</sup> de bureaux ont trouvé preneur sur l'agglomération nantaise au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2017, un volume en baisse de 4 % par rapport au très bon 1<sup>er</sup> semestre 2016 mais en hausse de 37 % par rapport à la moyenne semestrielle observée depuis 2012.

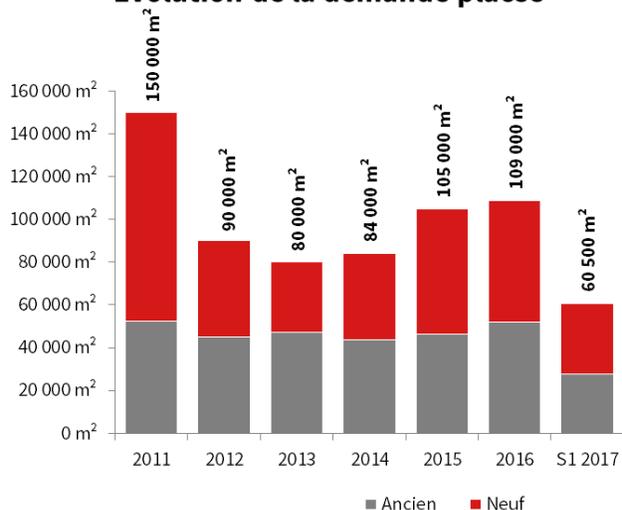
Ce bon niveau de commercialisation a été atteint grâce à un nombre important de transactions avec 142 signatures enregistrées sur la Métropole nantaise, contre 119 sur la première moitié de l'année 2016.

Les comptes propres et clés-en-main, pourtant moins nombreux que l'année dernière (2 vs 5), ont totalisé 17 500 m<sup>2</sup> (contre 16 200 m<sup>2</sup>). Parallèlement, le marché du neuf accuse une baisse significative avec « seulement » 15 500 m<sup>2</sup> de surfaces commercialisées alors que les transactions sont plus nombreuses (31 transactions signées contre 27 au 1<sup>er</sup> semestre 2016).

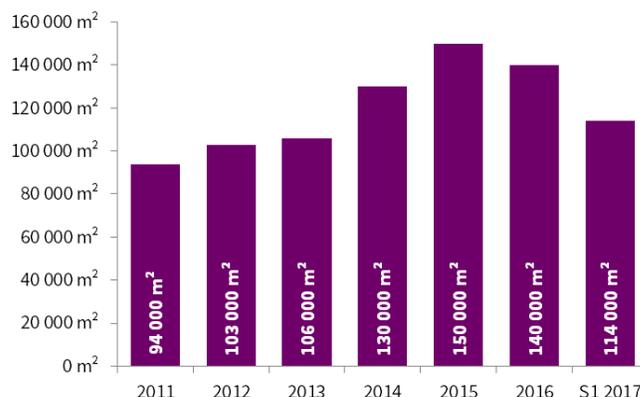
Les petites et moyennes transactions restent un socle actif du marché nantais, représentant un tiers du volume global et 83 % du nombre total.

Les grands utilisateurs, au nombre de 12, ont consommé plus de la moitié des surfaces commercialisées au 1<sup>er</sup> semestre. Nous pouvons citer notamment IMA TECHNOLOGIE, ALTRAN et le MEDEF avec respectivement 15 800 m<sup>2</sup>, 2 843 m<sup>2</sup> et 2 368 m<sup>2</sup>.

### Evolution de la demande placée



### Evolution de l'offre immédiate



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

L'offre immédiate est en baisse et affiche un niveau de 114 000 m<sup>2</sup> dont 25 000 m<sup>2</sup> de surfades neuves. Les nombreuses recherches de plus 1 000 m<sup>2</sup> ont fait diminuer le stock de première main qui avait pourtant passé la barre des 60 000 m<sup>2</sup> 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. L'offre en centre-ville est, quant à elle, en recul suite aux nombreuses grandes transactions signées depuis 2016.

Les valeurs locatives prime, qui avaient légèrement augmenté durant l'année 2016, restent actuellement stables à 180 € HT/m<sup>2</sup>/an dans le centre-ville de Nantes et à 145 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an en périphérie. Elles restent très variables pour les immeubles de seconde main en fonction de l'état des locaux et de la localisation du bien et nous pouvons retenir une moyenne globale de 140 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an en centre-ville et 110 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an en périphérie. Les transactions sont cependant souvent accompagnées de mesures participatives aux travaux ou de franchises de loyer.

### Top 10 des transactions S1 2017

Preneur	Secteur	Nature	Etat	Surface
IMA TECHNOLOGIE	Nantes centre	Location	Clé en main	15 800 m <sup>2</sup>
ALTRAN CONNECTED SOLUTIONS	Saint Herblain	Location	Ancien	2 843 m <sup>2</sup>
MEDEF 44	Nantes centre	Vente	Ancien	2 368 m <sup>2</sup>
HOSPITALISATION A DOMICILE	Orvault	Vente	Clé en main	1 725 m <sup>2</sup>
OVH	Nantes centre	Location	Neuf	1 352 m <sup>2</sup>
Nantes METROPOLE	Nantes Nord	Location	Neuf	1 327 m <sup>2</sup>
CAPGEMINI	Nantes centre	Location	Neuf	1 304 m <sup>2</sup>
SNCF	Nantes centre	Location	Neuf	1 265 m <sup>2</sup>
HELP LINE	Nantes Nord-Ouest	Location	Ancien	1 218 m <sup>2</sup>
COMPAGNIE DES GAZ DE PETROLE PRIMAGAZ	Nantes centre	Location	Neuf	1 202 m <sup>2</sup>

Source : Clerville - Partenaire JLL

### Perspectives

Le marché nantais reste très dynamique et tous les signaux sont au vert pour que 2017 soit également une bonne année. Les demandes sont nombreuses et des projets sont en cours sur l'ensemble des secteurs nantais.



### **JLL Lyon**

55 Avenue Maréchal Foch  
69006 Lyon  
04 78 89 26 26

**Magali Von Kanel**  
Consultante Etudes Régions  
[magali.vonkanel@eu.jll.com](mailto: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](mailto:s.simon@clerville.fr)

[www.jll.fr](http://www.jll.fr)

**Jones Lang LaSalle**

© 2017 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.*

***www.jll.fr***

***Jones Lang LaSalle***

*© 2017 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.*