

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

2009 restera la pire performance de l'économie française depuis l'après-guerre.

Les conséquences de la **crise financière mondiale** sur l'économie réelle dans notre pays ont été très lourdes avec notamment 450 000 emplois salariés marchands détruits en un an.

La consommation a néanmoins tenu grâce à la brutale décrue de l'inflation, mais l'arrêt progressif de la prime à la casse, l'atonie du marché du travail, la progression du taux d'inflation et du taux d'épargne font craindre une **croissance molle des achats des ménages en 2010. L'investissement des entreprises s'est effondré** (-7,2 % selon les estimations de l'INSEE). À cet égard, les engagements du secteur industriel ont lourdement chuté. Les entrepreneurs ont

manqué de visibilité, de trésorerie et de financement pour faire aboutir leurs projets. Les PME ont été particulièrement touchées par cet environnement.

Malgré le retour de la croissance, la reprise pourrait n'être que technique tant que les fondamentaux de la consommation et de l'investissement ne seront pas présents et pérennes. **Tout comme en 2009, les régions françaises observeront des conjonctures hétérogènes en 2010.** Globalement, l'Île-de-France et les régions du Sud et de l'Ouest de la France devraient à nouveau mieux résister en raison de leur plus forte tertiarisation.

En Lorraine, l'activité dans l'industrie et les services marchands devrait se replier en 2010. Elle pourrait néanmoins légèrement progresser dans l'ingénierie technique et informatique.

TENDANCES

Bureaux

Demande placée ↑

Offre immédiate ↑

Loyer « prime » =

Locaux d'activités et entrepôts

Demande placée ↓

Offre immédiate ↑

Loyer « prime » =

Investissements

Taux « prime » bureaux ↓

Évolution / fin 2008

LES FAITS MARQUANTS EN 2009

- Les travaux du futur Centre des Congrès de Nancy ont débuté. Ce projet, situé au sein du quartier de la gare, a une surface totale d'environ 22 000 m². La création d'un parking de 850 places est également prévue, pour un coût de 50 millions d'euros. La fin de chantier est prévue pour mi-2011.

- Enseignement et Recherche : en novembre 2009 a été posée la première pierre du futur Campus d'excellence interdisciplinaire

de l'Artem-Nancy regroupant l'École Nationale Supérieure d'Arts de Nancy, l'École Nationale Supérieure des Mines de Nancy et l'ICN Business School. La livraison est prévue pour le 1^{er} semestre 2012.

- Transports : en décembre 2009 a commencé l'enquête publique pour le projet de la ligne 2 de Transport en Commun en Site Propre (TCSP) de 12 km et desservant 32 stations, pour une ouverture prévue en 2015.

CHIFFRES CLÉS DE L'UNITÉ URBAINE

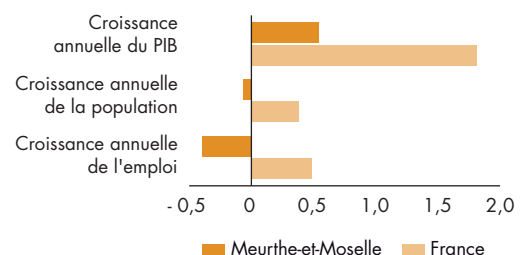
Données socio-économiques

Superficie (en km ²)	314
Population 2007	331 688
Emplois totaux 2008	172 235
Établissements 2008	19 358
Revenu moyen des ménages 2007	26 219 €
Indice de revenu moyen des ménages (France = 100)	91
Densité d'emplois (Nombre d'emplois au km ²)	548

Sources : Experian Business Strategies - INSEE

Perspectives socio-économiques

(en %, période 2009-2014)



Source : Experian Business Strategies



LES BUREAUX

L'offre

Au 31 décembre 2009, l'offre immédiate s'élève à 46 900 m² représentant une augmentation de 5 % par rapport à fin 2008. La vente à la Communauté Urbaine du Grand Nancy de l'immeuble France Télécom, de 8 910 m², a permis le maintien du stock disponible à un tel niveau. La part du neuf et restructuré a augmenté de 10 points pour atteindre 29 %.

L'offre future certaine sera alimentée en 2010 de 6 500 m² de bureaux neufs, dont 3 800 m² de BBC et, en 2011, de 17 000 m². 25 000 m² d'offre probable pourraient être disponibles à partir de 2011. L'offre neuve, bien située, permettra de satisfaire rapidement la reprise attendue de la demande.

La demande

En 2009, le nombre de demandes est resté soutenu mais les volumes demandés ont sensiblement baissé. Néanmoins, l'offre correspond bien aux attentes des utilisateurs à la recherche de nouveaux bureaux.

La demande placée a augmenté de 7 % avec 38 700 m² commercialisés. Les petites surfaces ont été choisies par les PME et professions libérales tandis que les grandes et moyennes surfaces ont été prisées par les administrations et le secteur public. L'activité tertiaire nancéenne a été marquée en 2009 par l'une des plus grosses transactions des dix dernières années, à savoir celle de la Communauté Urbaine du Grand Nancy s'élevant à 8 910 m². Hormis cette transaction, seules deux opérations de grande taille (3 660 m² et 2 100 m²) ont été réalisées en 2009.

Les valeurs

Malgré une tendance légèrement haussière, en 2009, les différents secteurs de l'agglomération restent homogènes en termes de valeurs locatives. Les locataires ont pu facilement profiter de mesures d'accompagnement. **Le loyer « prime » est stable à 160 € HT HC/m²/an.**

Le prix de vente des immeubles neufs est à la hausse compte tenu de l'amélioration des standards de construction (RT 2005, HQE).

LES INVESTISSEMENTS

Le marché de l'investissement a été peu actif en 2009. Les principales transactions en bureaux et locaux d'activités ont été réalisées par des acteurs privés régionaux ou des foncières à vocation régionale, tandis qu'une seule opération, en entrepôts a été référencée. 2010 proposera des opportunités aux investisseurs, notamment des offres HQE en bureaux neufs avec un faible niveau de charges, comme sur l'Ecoparc à Maxéville.

Taux de rendement au 31/12/2009

	Bureaux	Locaux d'activités
Neuf ou restructuré	7 % - 8,25 %	8 % - 9 %
Seconde main	7 % - 9,5 %	8 % - 11 %

Source : Acte - CB Richard Ellis

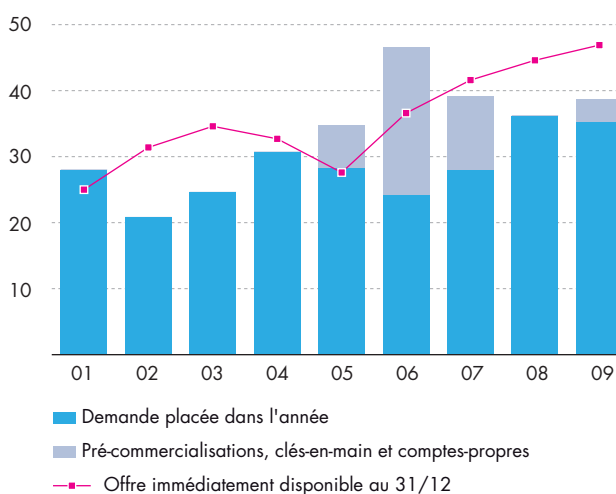
Données générales

	2008		2009
Offre disponible au 31/12	44 600 m ²	↑	46 900 m ²
Part du neuf ou restructuré	19 %		29 %
Demande placée dans l'année	36 200 m ²	↑	38 700 m ²
dont pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres	N.S.		3 500 m ²
Part du neuf ou restructuré	31 %		24 %
Délai théorique d'écoulement	1,2 année	=	1,2 année

N.S. : Non Significatif
Source : Acte - CB Richard Ellis

Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée

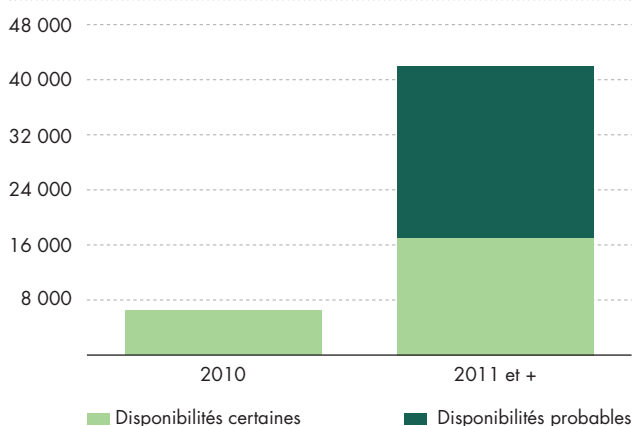
(en milliers de m²)



Source : Acte - CB Richard Ellis

Offre future

(en m²)



Source : Acte - CB Richard Ellis

Valeurs au 31/12/2009

	Loyers € HT HC/m ² /an	Prix de vente € HT ou HD/m ²
Neuf ou restructuré	130 / 160	1 500 / 2 350
Seconde main	85 / 160	950 / 1 700

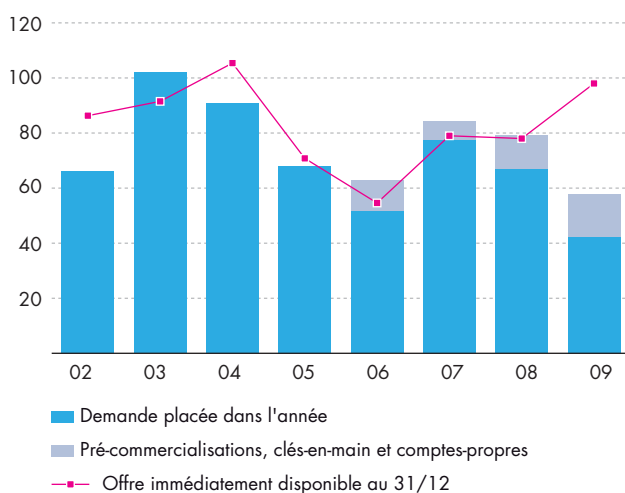
Source : Acte - CB Richard Ellis

Données générales

	2008		2009
Offre disponible au 31/12	77 900 m ²	↑	98 000 m ²
Part du neuf ou restructuré	3 %		19 %
Demande placée dans l'année	78 900 m ²	↓	58 000 m ²
dont pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres	12 624 m ²		15 660 m ²
Part du neuf ou restructuré	31 %		9 %
Délai théorique d'écoulement	1 année	↑	1,7 année

Source : Acte - CB Richard Ellis

Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée en locaux d'activités et entrepôts

(en milliers de m²)

Source : Acte - CB Richard Ellis

Valeurs au 31/12/2009

	Locaux d'activités et entrepôts	
	Loyers € HT HC/m ² /an	Prix de vente € HT ou HD/m ²
Neuf ou restructuré	50 / 65	N.S.
Seconde main	18 / 60	150 / 300

N.S. : Non Significatif

Source : Acte - CB Richard Ellis

LES LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS

L'offre

Fin 2009, l'offre immédiate en locaux d'activités et entrepôts atteint 98 000 m², affichant une augmentation annuelle de 26 %. Le stock disponible reste caractérisé par les locaux de seconde main (81 %) bien que la part du neuf ait sensiblement augmenté notamment grâce aux entrepôts situés à Gondreville.

Les offres immédiates, généralement de qualité moyenne et en quantité insuffisante, sont localisées en large périphérie de l'agglomération. Il s'agit essentiellement de petites et moyennes surfaces, prisées notamment par les PME ou les investisseurs privés. Il n'existe **aucun projet « en blanc »** dans la région de Nancy. La surface globale des projets « en gris » est estimée à 60 000 m².

La demande

La demande exprimée a diminué en 2009, portant davantage sur les petites et moyennes surfaces. Aucune recherche de locaux > 5 000 m² n'a été enregistrée.

Le marché des locaux d'activités et entrepôts a été fortement impacté par la crise économique. Ainsi, **la demande placée estimée à 58 000 m², diminue de 26 % en 2009** par rapport à 2008. Les utilisateurs, surtout des PME, s'orientent significativement vers l'acquisition, à hauteur de 50 % au lieu de 30 % les années précédentes. Cette stratégie leur permet de se constituer un patrimoine en période de crise.

La part du neuf ou restructuré dans la demande placée a fortement diminué de 22 points, en raison de la situation financière difficile et de la tendance à l'acquisition qui se tourne davantage vers du seconde main, moins cher.

Les transactions en logistique ont été absentes en 2009 et seules 2 transactions d'entrepôts > 2 000 m² ont été répertoriées au 2^{ème} semestre.

Le rythme de commercialisation s'est légèrement accéléré au 4^{ème} trimestre 2009 et devrait se maintenir au 1^{er} semestre 2010.

Les valeurs

Un léger rétrécissement des fourchettes a eu lieu en 2009. **Les valeurs locatives des locaux neufs et restructurés sont désormais comprises entre 50 € et 65 € HT HC/m²/an.** De plus, des avantages commerciaux sont de plus en plus facilement consentis aux utilisateurs.

Fin 2009, les valeurs vénales ont baissé, comprises entre 150 € et 300 € HT ou HD/m² pour le seconde main.

PRINCIPALES TRANSACTIONS EN 2009

Adresse - Programme	Preneur / Acquéreur	Surface (en m ²)	Type de locaux	Nature du contrat	Etat des locaux	Loyer/prix (€ HT HC/m ² /an ou € HD/m ²)
Nancy - Gare	CUGN	8 910	Bureaux	Vente	Ancien	1 430
Technopôle Brabois	RTE	3 660	Bureaux	Location	Ancien	110
Nancy - Marcel Brot	Futsal	2 500	Activités	Location	Rénové	60
Ludres - Dynapôle	Euromaster	2 400	Activités	Location	Rénové	50
Nancy - Rives de Meurthe	RSI	2 100	Bureaux	VEFA	Neuf	2 500

Source : Acte - CB Richard Ellis

PRINCIPALES OFFRES FUTURES CERTAINES

Adresse - Programme	Date de livraison	Surface (en m ²)	Type de locaux	Promoteur / Constructeur	Nature du contrat	Loyer/prix (€ HT HC/m ² /an ou € HD/m ²)
Plateau de Haye - Nancy	2T 2010	2 700	Bureaux	Martini	Location - Vente	131 / 1 900
Ecoparc - Maxéville	4T 2010	3 800	Bureaux (BBC)	Ecologgia	Location - Vente	145 / 1 875

Source : Acte - CB Richard Ellis

POINT DE VUE

“ En 2009, les utilisateurs ont été contraints de comprimer leurs dépenses pour faire face à la crise. Cela aura favorisé les renégociations de baux mais aussi réduit le volume de transactions. En effet, sur un panel de 15 villes, la demande placée 2009 est en recul de 11 %. Les ajustements ont été plus ou moins marqués selon la structure économique des agglomérations (présence d'entreprises internationales, diversité des secteurs d'activité...). Point commun à tous les marchés : le dynamisme du secteur public au sens large aura permis de soutenir une partie de la demande.

L'offre immédiate s'est accrue de 13 % en un an, avec une légère augmentation de la part du neuf. Néanmoins le gel de l'offre « en blanc » depuis mi-2008 présage d'une accélération de l'obsolescence du stock dès 2011. Ce phénomène est très inquiétant d'autant que, de manière récurrente, 40 % de la demande placée concerne des immeubles neufs. Ainsi, la raréfaction de l'offre neuve devrait aboutir à de nouvelles tensions sur les loyers à partir de 2011. En conséquence, 2010 constitue une année d'opportunités, notamment pour les utilisateurs, qui souhaitent se positionner sur des immeubles neufs, fonctionnels et bon marché. ”

Stanislas LEBORGNE,
Directeur du Développement Régions

- **Correspondant**
Acte Immobilier d'Entreprise
CB Richard Ellis
- **Adresse**
8, rue des Dominicains
54 000 Nancy
- **Téléphone**
03 83 32 86 77
- **Fax**
03 83 32 70 24
- **E-mail**
nancy@cbre.fr
- **Site web**
www.cbre.fr
- **Contact**
François SUTY

Taxe professionnelle 2009

Commune / intercommunes	21,43 %
Département	9,90 %
Région	2,60 %
Autres	3,50 %
Total	37,43 %

Source : batifiscalite.com

Bien que puisées aux meilleures sources, les informations que nous publions ne sauraient en aucun cas engager la responsabilité de CB Richard Ellis ou du groupe CB Richard Ellis. La reproduction de tout ou partie du présent document est autorisée sous l'expresse réserve d'en mentionner la source.

CB Richard Ellis Ressources - Groupement d'Intérêt Economique

Siège social : 145-151, rue de Courcelles 75017 PARIS - Siren : 412 352 817 - RCS Paris

© 2010 CB Richard Ellis, Inc.

CB Richard Ellis en Régions

AIX-EN-PROVENCE

Philippe LE NORMAND
Tél : 04 42 60 01 31
Fax : 04 42 39 76 77
aix@cbre.fr

ANNÉCY

Jean-François BERTHIER
Tél : 04 50 10 22 22
Fax : 04 50 10 22 23
annecy@cbre.fr

AVIGNON

Pierre MURGUET
Tél : 04 90 85 96 00
Fax : 04 90 85 96 40
avignon@cbre.fr

BORDEAUX

Alexandre CIEUX
Tél : 05 56 90 52 30
Fax : 05 56 52 24 63
alexandre.cieux@cbre.fr

BOURGOIN-JALLIEU

Marc GENTY
Tél : 04 74 43 34 33
Fax : 04 74 93 40 78
marc.genty@cbre.fr

CAEN

Céline FLOREK
Tél : 02 31 44 73 75
Fax : 02 31 28 57 43
caen@cbre.fr

CHAMBÉRY

Xavier TROILLARD
Tél : 04 79 33 03 30
Fax : 04 79 33 03 32
atrium@cbre.fr

CLERMONT-FERRAND

Karine RODDE
Tél : 04 73 28 78 28
Fax : 04 73 28 78 29
contact@atrium-cbre.com

DIJON

Patrick PEYRUSSIE
Tél : 03 80 51 71 71
Fax : 03 80 51 71 70
dijon@cbre.fr

GRENOBLE

Hugues de VILLARD
Tél : 04 76 46 47 00
Fax : 04 76 46 71 40
hugues.devillard@cbre.fr

LE HAVRE

Nicolas CARON
Tél : 02 35 44 73 75
Fax : 02 35 22 99 30
lehavre@cbre.fr

LILLE

Patrick DUEZ
Tél : 03 20 21 88 50
Fax : 03 20 21 88 51
lille@cbre.fr

LYON

Thibaut d'ANTERROCHES
Tél : 04 72 83 48 48
Fax : 04 37 24 15 10
lyon@cbre.fr

MARSEILLE

Philippe LE NORMAND
Tél : 04 96 11 46 11
Fax : 04 96 11 46 12
marseille@cbre.fr

METZ

François SUTY
Tél : 03 87 18 99 99
francois.suty@cbre.fr

MONTPELLIER

Martine PATIENT
Tél : 04 67 50 07 06
Fax : 04 67 15 50 38
montpellier@cbre.fr

MULHOUSE

Jean-Arnaud DESAULLES
Tél : 03 89 46 20 80
Fax : 03 89 46 30 46
jad@desaulles.fr

NANCY

François SUTY
Tél : 03 83 32 86 77
Fax : 03 83 32 70 24
nancy@cbre.fr

NANTES

Stanislas LEBORGNE
Tél : 01 53 64 30 45
Fax : 01 53 64 30 02
stanislas.leborgne@cbre.fr

NICE

Léon PIMENTA
Tél : 04 93 88 66 58
Fax : 04 93 88 68 29
nice@fici-cbre.com

ORLÈANS

Stanislas LEBORGNE
Tél : 01 53 64 30 45
Fax : 01 53 64 30 02
stanislas.leborgne@cbre.fr

PARIS

Stanislas LEBORGNE
Tél : 01 53 64 30 45
Fax : 01 53 64 30 02
stanislas.leborgne@cbre.fr

RENNES

Pierre de la VILLARMOIS
Tél : 02 23 30 23 30
Fax : 02 23 30 23 39
delavillarmois.pierre@kermarec.fr

ROUEN

Bertrand BONNET
Brigitte AUVRE
Tél : 02 35 70 73 75
Fax : 02 35 07 78 80
rouen@cbre.fr

SOPHIA ANTIPOLIS

Georges BENICHO
Tél : 04 93 65 22 54
Fax : 04 93 65 47 04
sophia@fici-cbre.com

STRASBOURG

Olivier HEYDT
Tél : 03 88 37 11 00
Fax : 03 88 62 02 77
rivegauche@cbre.fr

TOULOUSE

Michèle BELLAN
Tél : 05 62 72 44 60
Fax : 05 62 72 44 61
toulouse@cbre.fr

VANNES

Stéphane GRIBIU
Tél : 02 97 69 10 00
Fax : 02 23 30 23 39
vannes@cbre.fr

CONTACTS ÉTUDES ET RECHERCHE

Aurélien LEMOINE

Directrice
Tél : 33 (0) 1 53 64 36 35
aurelie.lemoine@cbre.fr

Marie-Josée LOPES

Chargée d'études Régions
Tél : 33 (0) 1 53 64 30 78
mj.lopes@cbre.fr