

\* Données et observations obtenues auprès du CINA (Club de l'Immobilier de Nantes Atlantique), de l'agence IEL Nantes et Explore.

## 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 décreue 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 **Pays de la Loire**, l'activité en 2010 n'augmenterait que légèrement dans l'industrie et le commerce de gros, mais sera plus vigoureuse dans les services marchands.

## TENDANCES

### Bureaux

Demande placée  
Offre immédiate  
Loyer « prime »



Évolution / fin 2008

## LES FAITS MARQUANTS EN 2009

- Lancement du projet de rapprochement des trois universités de Nantes, Angers et Le Mans et de l'École Centrale de Nantes afin de créer un Pôle de recherche et d'enseignement supérieur (Pres).
- Le Port Autonome devient le Grand Port de Nantes Saint-Nazaire, pour renforcer sa position de leader et devenir la porte d'entrée de l'atlantique en Europe, en misant sur la logistique et les conteneurs, un des rares trafics à progresser malgré la crise. La fin des travaux est prévue en 2020.
- Le SAGE (Schéma d'aménagement et de gestion des eaux) de l'estuaire de la Loire a réalisé son enquête publique de février à mars, il s'agit de l'échelon local de la

directive-cadre européenne et de la Loi sur l'eau. Son objectif est d'atteindre un « bon état de l'eau » à l'horizon 2015.

- Création de deux autoroutes de la mer entre Saint-Nazaire (Montoir) et les ports espagnols de Gijón et Vigo afin d'offrir une alternative plus rapide que le transport routier.
- Déplacements : le réseau Bicloo, de vélos en libre-service, a augmenté son périmètre en juin 2009 avec la création de 10 nouvelles stations. Création d'un réseau complémentaire TCSP (Transport en Commun en Site Propre) de dix lignes Chronobus, approuvé le 20 mars 2009 par Nantes Métropole, à horizon 2014.

## CHIFFRES CLÉS DE L'UNITÉ URBAINE

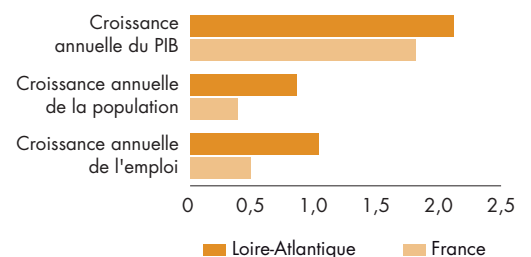
### Données socio-économiques

Superficie (en km <sup>2</sup> )	476
Population 2007	568 952
Emplois totaux 2008	304 729
Établissements 2008	36 103
Revenu moyen des ménages 2007	28 165 €
Indice de revenu moyen des ménages (France = 100)	97
Densité d'emplois (Nombre d'emplois au km <sup>2</sup> )	576

Sources : Experian Business Strategies - INSEE

### Perspectives socio-économiques

(en %, période 2009-2014)



Source : Experian Business Strategies



## LES BUREAUX

### Un stock immédiat en hausse

L'offre immédiate de bureaux à Nantes atteint 80 000 m<sup>2</sup> au 31 décembre 2009. Elle affiche une hausse de 19 % par rapport à fin 2008, où elle s'établissait à 67 000 m<sup>2</sup>. Augmentation locale de l'offre qui suit la tendance nationale de l'évolution des disponibilités en régions (+ 18 %). Passé l'été 2009, les projets qui avaient été mis en « stand by », en raison de la conjoncture, ont finalement vu le jour et augmenté significativement le stock de bureaux. La hausse des disponibilités est donc autant due à des livraisons d'immeubles de qualité qu'à des libérations de surfaces de seconde main.

Malgré la baisse de la part du neuf et restructuré par rapport à fin 2008, Nantes dispose d'un stock à 50 % neuf et restructuré, se démarquant à la hausse de la moyenne des régions (44 %).

Le stock immédiatement disponible est caractérisé par une progression de l'offre de centre-ville notamment situé sur l'île de Nantes et à Euronantes. Les disponibilités restent principalement situées à l'Est de la ville, à l'Ouest de l'agglomération où une transaction de 7 500 m<sup>2</sup> a été réalisée en 2009 et, dans une moindre mesure, en centre-ville et au Sud.

Le marché de Nantes, comme de nombreux autres en régions, se compose d'une part croissante de bureaux vacants, en état d'usage et hors normes qui trouvent difficilement preneur. Pour éviter la vacance, les propriétaires de ce type de bureaux devront soit entamer des travaux de remise aux normes (HQE, nouvelle réglementation RT 2012,...), soit mettre leur bien en vente.

### Renouveau de l'offre future

L'offre future atteint 79 000 m<sup>2</sup> fin 2009, représentant une augmentation de 43 % par rapport à fin 2008 où elle s'établissait à 55 000 m<sup>2</sup>. Une croissance qui s'explique par des programmes importants comme Euronantes ou Ar Mor.

Ce stock futur se compose de 45 000 m<sup>2</sup> disponibles en 2010 et de 34 000 m<sup>2</sup> qui le seront au plus tôt en 2011.

Nantes a connu en 2009 un fort attentisme de la part de ses acteurs locaux. La ville conserve néanmoins une image attractive et de cité administrative qui, à moyen et long termes, favorisera l'offre et la demande de bureaux.

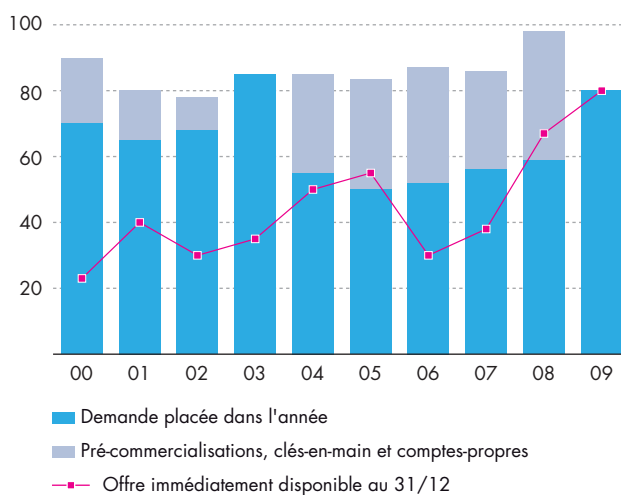
### Données générales

	2008		2009
Parc au 31/12	2 630 000 m <sup>2</sup>	=	2 630 000 m <sup>2</sup>
Offre disponible au 31/12	67 000 m <sup>2</sup>	↑	80 000 m <sup>2</sup>
Part du neuf ou restructuré	76 %		50 %
Taux de vacance au 31/12	2,5 %	↑	3 %
Demande placée dans l'année	98 000 m <sup>2</sup>	↓	80 000 m <sup>2</sup>
dont pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres	39 200 m <sup>2</sup>		N.C.
Part du neuf ou restructuré	72 %		60 %
Délai théorique d'écoulement	8 mois	↑	1 année

N.C. : Non Communiqué  
Sources : CINA / IEL

### Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée

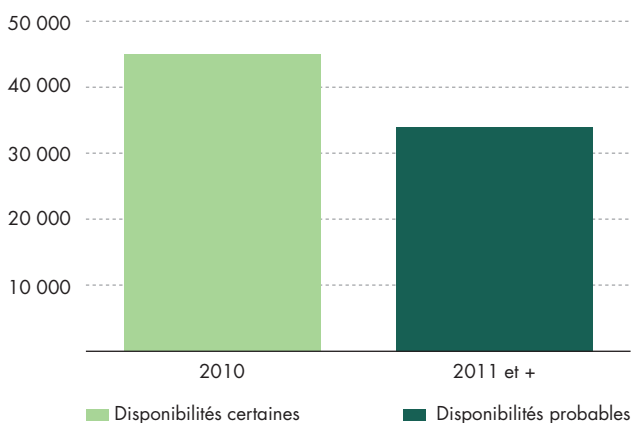
(en milliers de m<sup>2</sup>)



Sources : CINA / IEL

### Offre future

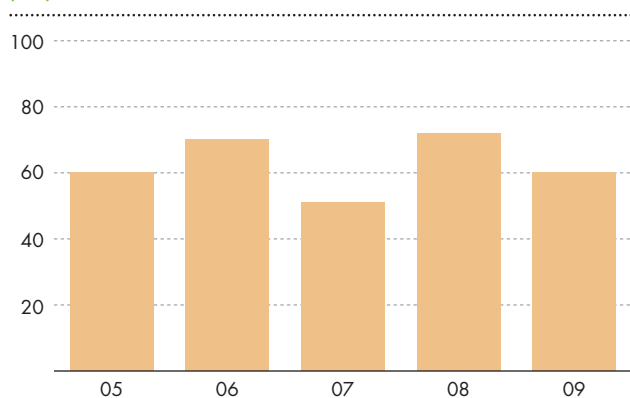
(en m<sup>2</sup>)



Sources : CINA / IEL

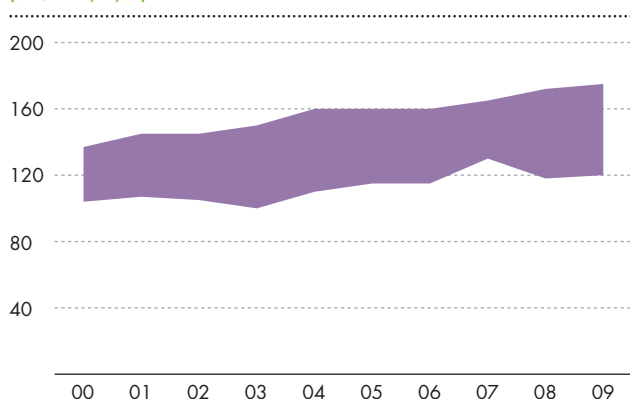
## Part du neuf dans la demande placée

(en %)



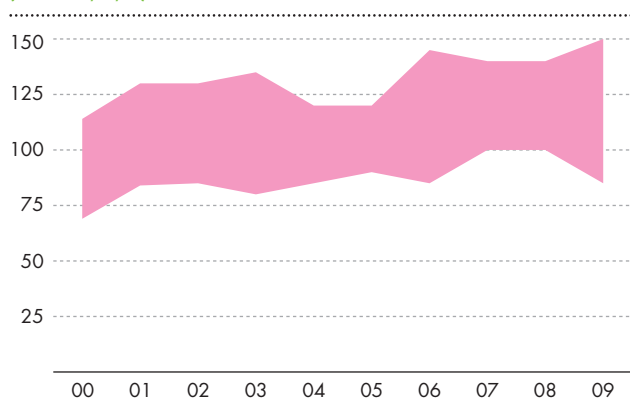
Sources : CINA / IEL

## Fourchettes de loyers pour des bureaux neufs ou restructurés

(en € HT HC/m<sup>2</sup>/an)

Sources : CINA / IEL

## Fourchettes de loyers pour des bureaux de seconde main

(en € HT HC/m<sup>2</sup>/an)

Sources : CINA / IEL

## Valeurs au 31/12/2009

	Loyers € HT HC/m <sup>2</sup> /an	
	Centre-ville	Périphérie
Neuf ou restructuré	165 / 175	120 / 140
Récent	130 / 150	110 / 120
Ancien	115 / 125	85 / 105

Sources : CINA / IEL

## Des volumes transactés en baisse

Les défaillances d'entreprise et le ralentissement des projets de déménagement a impacté le volume de la demande placée. En 2009, il s'élève à **80 000 m<sup>2</sup> contre 98 000 m<sup>2</sup> en 2008**. Les utilisateurs se sont tournés vers des surfaces de petite taille. Environ 250 transactions concernent des bureaux de moins de 1 000 m<sup>2</sup>. Tandis qu'une dizaine d'opérations ont été réalisées sur des surfaces de plus de 1 000 m<sup>2</sup>.

Les transactions ont été réalisées à 50 % sur des surfaces de moins de 200 m<sup>2</sup> et à 30 % entre 200 m<sup>2</sup> et 500 m<sup>2</sup>. Parmi les transactions d'envergure de 2009 citons Fidelia (5 400 m<sup>2</sup>), Veolia (3 900 m<sup>2</sup>), Sopra (3 800 m<sup>2</sup>) et DREAL (2 600 m<sup>2</sup>).

Le **secteur privé a bien résisté à la crise** en 2009 puisque c'est lui qui porte le marché, notamment les activités liées à la création de sites internet, les activités de seconde œuvre du bâtiment dédiés au développement durable ou encore les services à la personne, comme l'Union Régionale de la Coiffure du Pays de la Loire (5 800 m<sup>2</sup>). **Le secteur public et parapublic** a quant à lui été un peu moins présent malgré de belles transactions comme celles du pôle emploi (3 000 m<sup>2</sup>) ou de la Communauté Urbaine (1 200 m<sup>2</sup>).

## Loyers : des évolutions différenciées

Fin 2009 aura été marquée par des loyers légèrement revalorisés avec un « **prime** » à **175 € HT HC/m<sup>2</sup>/an en centre-ville et 140 € HT HC/m<sup>2</sup>/an en périphérie**. La fourchette basse augmente de 2 € et le « **prime** » de 3 €. Les loyers faciaux de transactions se déterminent de plus en plus en fonction de la qualité des prestations proposées.

**La fourchette des bureaux de seconde main s'est élargie**, avec un loyer bas à 85 € HT HC/m<sup>2</sup>/an et un loyer haut à 150 € HT HC/m<sup>2</sup>/an contre 140 € HT HC/m<sup>2</sup>/an fin 2008.

Les bureaux récents du centre-ville voient leurs valeurs locatives augmenter, tandis que l'immobilier ancien en périphérie enregistre des baisses de loyers. Par ailleurs, des mesures d'accompagnement comme des franchises ou la prise en charge des travaux d'aménagement ont été plus facilement consenties par les bailleurs en 2009.

## LES INVESTISSEMENTS

Après une année 2008 exceptionnellement active, l'investissement en immobilier d'entreprise à Nantes a été lourdement affecté par la crise en 2009. Seuls 14 millions d'euros d'engagements ont été recensés. Le marché nantais, qui s'était développé grâce à l'attractivité auprès des investisseurs de ses VEFA de bureaux, a particulièrement souffert de l'aversion des acquéreurs au risque et de l'impossibilité de financer des actifs non sécurisés. Malgré ce contexte difficile, les investisseurs ont retrouvé de l'appétit pour l'immobilier, du moins pour les meilleurs actifs sécurisés, à la faveur de la reconstitution d'un « **spread** » attractif dans un contexte de taux financiers historiquement bas. Les rendements locatifs pour les bons produits se sont donc stabilisés et ont même commencé à baisser dans les principales métropoles régionales. Ainsi, les taux « **prime** » estimés s'échelonnent désormais à Nantes entre 6,75 % et 8,25 % selon les localisations.

## PRINCIPALES TRANSACTIONS EN 2009

Adresse - Programme	Preneur / Acquéreur	Surface (en m <sup>2</sup> )	Nature du contrat	État des locaux	Loyer (€ HT HC/m <sup>2</sup> /an)
Espace Saupin - EuroNantes - Nantes	Fidelia	5 400	Location	Neuf	204
Ar Mor Plaza - Cours Hermeland - Saint-Herblain	Veolia Environnement	3 900	Location	Neuf	139
Ar Mor Plaza - Imp. Claude Nougara Saint-Herblain	Sopra Group	3 800	Location	Neuf	139
Chemin du Vigneau - Saint-Herblain	Pôle Emploi	3 000	Location	Neuf	140
Espace Viarme - Nantes	DREAL	2 600	Location	Ancien	N.C.
8 avenue Cartier - Saint-Herblain	Veritas	2 400	Location	Ancien	N.C.
3 rue Célestin Freinet - Nantes	Pôle Emploi	2 170	Location	Ancien	130
Rue des Vignerons - Couëron	Astral Piscine	1 455	Location	Ancien	44
Le Baltimore - Rue de Laponie - La Chapelle-sur-Erdre	Ricoh France	1 140	Location	Neuf	128
Ar Mor Plaza - Imp. Claude Nougara Saint-Herblain	Caisse d'Épargne Bretagne Pays de la Loire	1 030	Location	Neuf	139
Europarc - La Chantrerie - Nantes	Sodexo	950	Location	Ancien	110
Le Normandie - Rue du Mail - Orvault	Cotecna Inspection	640	Location	Neuf	138
Imp. Jacques Brel - Saint-Herblain	Infotel Ouest	510	Location	Neuf	140
Boulevard de l'Europe - La Chapelle-sur-Erdre	Netagis	440	Location	Neuf	127
4 rue Jack London - Rezé	BCA expertise	430	Location	Ancien	115
Boulevard Guist'Hau - Nantes	Lamotte	400	Location	Ancien	130

Sources : Explore - CB Richard Ellis

N.C. : Non communiqué

## POINT DE VUE

“ En 2009, les utilisateurs ont été contraints de compresser 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**  
CB Richard Ellis

● **Adresse**  
145/151, rue de Courcelles  
BP 80450  
75 824 Paris Cedex 17

● **Téléphone**  
01 53 64 30 45

● **Fax**  
01 53 64 30 02

● **E-mail**  
stanislas.leborgne@cbre.fr

● **Site web**  
www.cbre.fr

● **Contact**  
Stanislas LEBORGNE

## Taxe professionnelle 2009

Commune / intercommunes	21,63 %
Département	8,50 %
Région	2,80 %
Autres	3,80 %
<b>Total</b>	<b>36,73 %</b>

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

## ANNECY

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

## CHAMBERY

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 66 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

Hervé KERMARREC  
Tél : 02 23 30 23 30  
Fax : 02 23 30 23 39  
rennes@cbre.fr

## ROUEN

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

## SOPHIA ANTIPOLIS

Georges BENICHOUE  
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