

Les synthèses de l'Auran

L'immobilier de bureaux à l'heure du retournement ?



De nombreuses grandes métropoles font aujourd'hui face à des dizaines de milliers de mètres carrés de bureaux inoccupés ou presque, dans la période après Covid où nos modes d'organisation de travail se sont fortement hybridés. Partout en France, le bureau n'a plus le vent en poupe ces derniers mois et les artisans de la fabrique urbaine constatent de grandes difficultés dans la commercialisation des bureaux. La faute à un choc inflationniste qui a grandement affecté les coûts de production, et à des effets d'éviction de l'investissement vers des placements plus rentables et surtout moins risqués que l'immobilier tertiaire. Cet attentisme des investisseurs est aussi lié à un bouleversement plus profond de la

demande, qui semble se repositionner sur moins de surfaces mais plus d'exigences d'aménités urbaines et de fonctionnalité des bâtiments.

Ce contexte nouveau vient bousculer le modèle de l'immobilier du bureaux, jusqu'alors plutôt préservé des grandes transformations suscitées par l'« uberisation » de l'économie de ces dix dernières années. Les tensions et la compétition entre les différentes fonctions urbaines sont déjà à l'œuvre dans les zones les plus tendues. À plus long terme, le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et Zéro Émission Nette (ZEN) vont nécessiter de faire émerger de meilleurs modèles d'allocation foncière et d'occupation du bâti existant, à conjuguer avec la possibilité d'offrir des parcours résidentiels adaptés aux entreprises sur le territoire.

Derrière ces enjeux et constats généraux, quelles sont les réalités territoriales locales du bureau ? Quelles sont ses perspectives de développement ou de mutation en Loire-Atlantique, et plus particulièrement dans la polarité tertiaire de la métropole nantaise ? Cette synthèse ouvre un cycle d'études sur l'immobilier d'entreprise et le bureau, permettant d'offrir une lecture croisée des enjeux et des éléments nouveaux de connaissance territoriale au service des orientations stratégiques d'aménagement.

Chiffres clés

4,5
millions de m²
de surfaces de bureaux
dans la métropole
nantaise en 2023

33%
des bureaux
métropolitains
sont situés en centralité
(intra-boulevards et Ile de
Nantes)

51%
des emplois de la
métropole nantaise
s'exercent en bureau



30%
du parc n'a aucune
desserte en transport
en commun structurant
(train, tramway et busway,
chronobus)

**7 postes de
travail pour
10 collaborateurs**
en moyenne lors de projets
de rationalisation de
surfaces en flex-office
au national

50%
du parc de bureaux est
à proximité d'un arrêt
de tramway et 20 %
d'un chronobus

42%
des bureaux métropolitains
se localisent au sein des sites
d'activités de périphérie

75%
du parc de bureaux privé
de Loire-Atlantique est
localisé dans la
métropole nantaise

Le bureau au cœur des mutations du travail & des contraintes de la fabrique de la ville

Trois grandes évolutions réglementaires qui réinterrogent les pratiques de la fabrique urbaine

Depuis les accords de Paris en 2015, la France a promulgué plusieurs lois visant à lutter contre le changement climatique, qui impactent et réorientent les pratiques de l'aménagement des territoires et de la fabrique urbaine.



- L'objectif du « **zéro artificialisation nette** » des sols (loi Climat et Résilience, 2021) impose de façon progressive d'abandonner le modèle en extension et la consommation de terres naturelles ou agricoles, et **d'inscrire le développement urbain futur en renouvellement et densification dans l'enveloppe urbaine.**
- **La Stratégie nationale bas carbone**, révisée en 2020, fixe une feuille de route pour atteindre l'objectif de neutralité carbone d'ici à 2050, en mettant à contribution toutes les politiques sectorielles. Pour le bâtiment (et les industries qui en dépendent) **la réglementation environnementale 2020** poursuit un objectif de sobriété carbone et énergétique. Cette norme entre progressivement en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2022, avec un renforcement croissant de ses exigences jusqu'en 2031 sur **la construction neuve et la rénovation.**
- Enfin, plus spécifique à l'immobilier économique et aux équipements publics, **le dispositif éco-énergie tertiaire** (disposition réglementaire de la loi Elan, 2018) impose une **réduction des consommations d'énergie finale du parc tertiaire de 60 % à l'horizon 2050.**

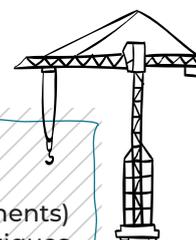
Ces dispositions réglementaires entraînent une modification structurante des pratiques de l'urbanisme qui prédominaient jusqu'alors. La fin programmée de l'étalement urbain engage à un **renforcement de l'intensification dans l'existant** (du foncier et des usages des bâtiments), sur du foncier majoritairement privé et donc dans un **urbanisme davantage négocié**. La performance environnementale et la qualité des bâtiments sera aussi plus élevée qu'auparavant, ce qui fait évoluer considérablement les **méthodes de conception, de construction et de rénovation**. Enfin ces dispositions renforcent plus encore qu'auparavant les dynamiques de **concurrence foncière** et de renchérissement des coûts (valeurs foncières, coûts de construction).



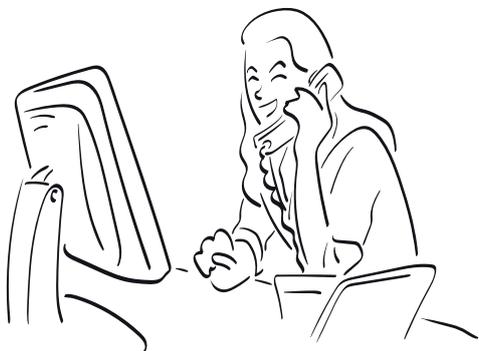
Dans la métropole nantaise...

En 2021, l'ensemble du secteur « bâtiments » (résidentiel, immobilier économique et équipements) contribue à hauteur de 37 % des émissions de gaz à effet de serre (consommations énergétiques du chauffage, climatisation, énergie spécifique liée aux équipements) du territoire métropolitain. L'industrie contribue à hauteur de 11 %. Avec 78 000 tonnes équivalent Co₂ le **parc de bureaux représente 3,2 % des GES** de la métropole nantaise, soit autant que l'immobilier commercial.

Source : Auran, d'après Basemis 2021



● L'organisation du travail post-Covid impacte les usages de l'immobilier de bureaux



Selon Ingrid Nappi-Choulet, économiste spécialisée dans l'immobilier tertiaire, l'immobilier de bureaux est « le second poste de dépense après les salaires et souvent le premier actif au bilan » des entreprises. **L'optimisation et la rationalisation des surfaces de bureaux** au sein des organisations du travail sont donc depuis longtemps recherchées, avec par exemple le développement des open-spaces qui permettent des économies d'espaces de circulation.

Depuis la crise Covid, **le télétravail s'est inscrit durablement dans les pratiques**, à tel point qu'il est désormais un critère déterminant du cadre de travail, selon l'APEC¹. Il est particulièrement prisé en Ile-de-France et dans les grandes

villes, notamment du fait des temps de déplacements domicile-travail élevés pour les résidents des espaces péri-urbains. Mais sa généralisation a fortement **fait baisser le taux d'occupation des locaux**². En conséquence ces derniers mois, la tendance est à la diminution des surfaces à effectifs constants, en mettant en place des organisations en « flex-office » avec des rotations sur les postes de travail.

Au niveau national, une étude de l'institut Kardham indique que les **projets récents de reconfiguration, regroupements de sites ou changement de locaux** prévoient en moyenne un taux de partage de 0,7 (7 postes de travail pour 10 collaborateurs), ce qui se traduirait par une **réduction de surface de -25 %** dans les prises à bail de bureaux. Cette tendance serait également recherchée au sein du patrimoine immobilier de l'Etat. Toutefois, derrière ce ratio moyen se cachent de grandes disparités de mise en œuvre selon la taille des sites et le secteur d'activité des utilisateurs. Elle s'opère plus facilement sur de **grands sites et organisations** (sièges sociaux des banques et assurances par exemple) ou dans **certains secteurs d'activité** déjà bien rodés au travail en distanciel tels que l'informatique.

L'optimisation sur le marché nantais ne devrait donc pas se réaliser dans d'aussi larges proportions que pour les grandes métropoles européennes. Néanmoins, de l'avis des acteurs de terrain, cette **mutation semble déjà perceptible dans la région nantaise**, ce qui est cohérent avec la composition de son tissu économique (spécialisation dans le numérique, présence de sièges sociaux régionaux...).



Dans la métropole nantaise...

De façon théorique, la rationalisation des surfaces de bureaux au sein du parc existant sur cette valeur cible de -25 % représenterait une **libération de 920 000 m² de bureaux**³, soit près de 7 à 8 années de transactions marché et **15 ans de production neuve**.

Cet ordre de grandeur théorique doit être précisé, en tenant compte de plusieurs paramètres : niveau actuel d'occupation du parc (déjà optimisé ou actuellement sous occupé), profil des utilisateurs, possibilités de configuration des locaux selon les caractéristiques du bâtiment, prix de marché par secteurs géographiques, besoin de fluidité pour que s'opèrent les parcours d'entreprise...

L'estimation de ce potentiel d'optimisation en tenant compte de la diversité du parc et de ses utilisateurs sera l'objet de la suite du travail par l'Auran.

¹ 2/3 des cadres télétravaillent au moins un jour par semaine, dont 1/4 plus de deux jours par semaine. 7 cadres sur 10 seraient mécontents si leur entreprise diminuait le nombre de jours de télétravail. 45 % des cadres et 57 % des moins de 35 ans déclarent qu'ils démissionneraient si le télétravail était supprimé.

² Selon l'institut Savills, il s'établirait à 55 % en 2023 dans les grandes places tertiaires européennes, contre 70 % avant la pandémie.

³ Estimation Auran sur les surfaces de bureaux du parc privé et public, hors usages spécifiques santé, enseignement-recherche et accompagnement d'activités productives

Une demande très soutenue dans les secteurs centraux des métropoles

Le choix de la localisation géographique des bureaux ainsi que la qualité du bâtiment et de son agencement est un projet global et stratégique pour une entreprise. Elle revêt plusieurs dimensions, avec des enjeux managériaux, de performance et d'image. Son implantation peut faire levier, voire conditionner sa **capacité à attirer et à fidéliser ses salariés**, en particulier dans les secteurs recrutant des profils très disputés sur le marché du travail. Par ailleurs, citoyens et travailleurs sont plus conscients des enjeux liés au climat. Cela amène donc un nombre croissant d'entreprises à soigner le bureau dans leurs démarches de marque employeur et à vouloir **privilégier des bâtiments plus performants ainsi que les secteurs les plus centraux et accessibles** en transport en commun et à vélo.



Les grands marqueurs qu'offre le cœur de la métropole nantaise

- ① **une excellente desserte** car elle constitue le hub du réseau de transport en commun structurant (gare centrale, tramway et busway ainsi que les lignes chronobus), c'est donc le lieu le plus accessible pour les travailleurs et les clients.
- ② une grande **visibilité et une image de marque**
- ③ l'accès à des **services, équipements, commerces nombreux et diversifiés** : la centralité nantaise est animée, fortement pourvue en services, commerces et restaurants, lieux culturels et touristiques, offrant ainsi un environnement de travail agréable dont peuvent profiter facilement les travailleurs en centralité, en frange de leur temps de travail. Dans la métropole nantaise, les quartiers les plus centraux ont une offre commerciale trois fois supérieure à la moyenne de la métropole nantaise et dix fois supérieure pour les restaurants.
- ④ l'accès à des **réseaux professionnels** : un grand nombre d'entreprises et de travailleurs y est concentré, il s'y tient une grande partie des événements professionnels de la région nantaise, facilitant les opportunités de réseautage et de collaborations.



Dans la centralité de la métropole nantaise

Localement, comme dans la tendance nationale, la **demande des entreprises pour des locaux en centralité est très soutenue** depuis une dizaine d'années. La centralité représente en moyenne 45 000 m² de surfaces transactées⁴ chaque année sur le marché métropolitain sur les 10 dernières années (soit 40 % des mouvements de marché). Selon les commercialisateurs⁵ locaux, la demande pour ce secteur est **plus importante que l'offre**.

Au 1^{er} semestre 2024, l'agence Clerville estime l'offre disponible à un an en centralité à 36 000 m². Cela représente 22 % de l'offre totale dans la métropole nantaise et un peu moins d'un an de volume de transaction habituellement observé sur le secteur. Il s'agit principalement de surfaces de seconde main, qui se sont libérées dans le centre-ville ancien (place Beaumanoir) et sur les quais de la rive nord-ouest de la Loire (Salorges).

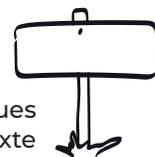
Source : Clerville - Étude de marché 1^{er} semestre 2024 / d'après CINA ONITA

⁴ Les mouvements de marché illustrent les parcours d'entreprises (changement de locaux) des entreprises utilisatrices de bureaux, en location ou à l'achat. Source Cina, enquête ONITA, traitement Auran

⁵ Agences immobilières spécialisées en immobilier d'entreprise, intermédiaires entre les entreprises en recherche de nouveaux locaux et les propriétaires de bureaux vides.

Un marché du bureau financiarisé, sensible à la conjoncture et aux conditions de financement

Le bureau au cœur de la financiarisation de l'économie



À partir de la décennie 90, l'économie française se financiarise, à la faveur des évolutions technologiques de l'informatique et de la construction européenne avec son marché unique des capitaux. Ce contexte entraîne une **diversification des pratiques des « grands » investisseurs institutionnels**⁶. Ces acteurs mobilisent l'épargne d'une multitude de petits épargnants, qu'ils réinvestissent soit directement en détenant physiquement des biens, soit indirectement (on parle alors d'investissement pierre-papier), dans des titres financiers de sociétés foncières, de structures ou de véhicules d'investissement à sous-jacent immobilier.

Pour les entreprises comme pour la plupart des investisseurs locaux, la **valeur d'un actif est liée à son emplacement**. Il faut qu'il soit pratique, bien situé, avec un bon niveau de services (accessibilité voiture et transports collectifs, commerces et services) pour pouvoir le louer, y compris dans un marché détendu. On parle alors de secteurs « prime », qui sont les plus recherchés par les entreprises et les investisseurs. Dans la métropole nantaise, il s'agit des **quartiers de centralité** et particulièrement d'Euronantes-gare et de l'Île de Nantes. Ces secteurs les plus visibles et prisés des investisseurs ont proposé ces dernières années l'essentiel de l'offre neuve de centralité. Les **prix y sont plus élevés** qu'en périphérie, mais le haut niveau de service leur confère une prime de risque intéressante : le **rendement y est moins élevé mais assuré** face au risque de vacance et donc de perte de loyers.



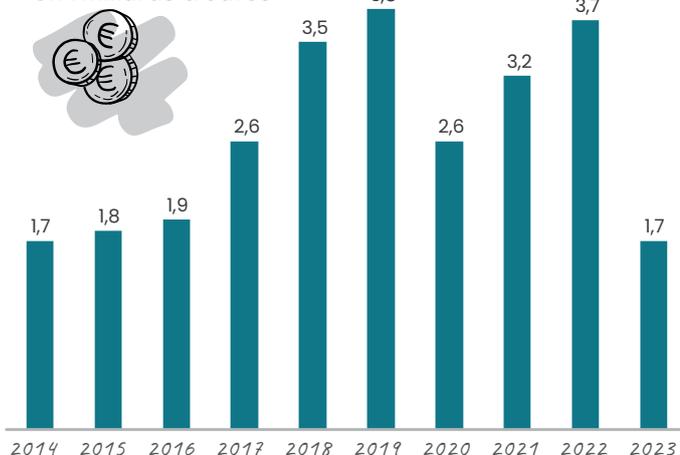
Dans la centralité de la métropole nantaise

Euronantes est le quartier d'affaire métropolitain, développé proche de la gare centrale et sur la pointe Est de l'Île de Nantes au cours des quinze dernières années. C'est un quartier mixte (bureaux, logements, commerces, hôtels, équipements) avec une offre récente de bureaux et de grands plateaux. Dans cette vitrine de la Métropole, la **majorité des immeubles sont détenus par des investisseurs privés**.

Une chute du marché de l'investissement en 2023

Montants investis en bureaux en France en régions (hors Ile de France)

en milliards d'euros



Source : BNP Paribas Real Estate

Avant la pandémie, de nombreuses opérations sortaient encore « en blanc » dans la métropole nantaise, c'est à dire sans pré-commercialisation nécessaire et donc sans connaissance de l'utilisateur final. Les investisseurs prenaient donc le risque d'installer un locataire seulement au moment de la livraison du bâtiment.

Après la pandémie, l'investissement en immobilier d'entreprise et en particulier de bureaux connaît un retournement, affectant la production neuve.



⁶ Les investisseurs institutionnels : organismes collecteurs d'épargne (principalement des compagnies d'assurances, des caisses de retraite et des organismes de placement collectif)



Un secteur au cœur d'une crise de production liée à des facteurs multiples

Hausse des coûts de construction

La crise du Covid et la guerre en Ukraine ont généré une **forte hausse** du coût de l'énergie et des matières premières et donc des **coûts de production dans la construction neuve et la rénovation**. En 10 ans, l'indice des coûts de construction a bondi de 35 %, avec une forte hausse sur les 4 dernières années (+26 %), liée aux multiples chocs inflationnistes.



Hausse des coûts de financement et effet d'éviction de l'investissement



Avec le retour de l'inflation en Europe, la Banque centrale européenne (BCE), tout comme la Réserve fédérale américaine (FED), a **fortement relevé ses taux directeurs à compter de juillet 2022** (+4 points en un an). Il s'agit d'une rupture nette avec les dix dernières années de politique de crédit extrêmement accommodante. Cela a eu pour conséquence de **renchérir le coût du financement à un niveau comparable ou supérieur au rendement attendu** de l'investissement en bureaux. Le risque d'investissement dans les bureaux s'est donc fortement accru.

Sur le **second semestre 2024**, la BCE a toutefois consenti pour la première fois depuis 2022 à une **baisse de ses taux directeurs** (-1 point), et amorce une baisse de taux progressive en 2025.

Atonie et incertitudes sur la demande réorientent les stratégies des investisseurs

La raréfaction des financements et les incertitudes d'activité liées à une conjoncture générale très ralentie conduisent entreprises et investisseurs à un temps de pause dans leurs projets. Les utilisateurs s'orientent désormais sur des **surfaces plus réduites et mieux situées**, et peuvent par ailleurs plus aisément recourir à des locations en coworking ou en bureaux opérés pour des besoins ponctuels⁷. Ces facteurs à la fois conjoncturels et structurels pourraient continuer de freiner la demande, et donc **réorientent les stratégies d'investissement**. Dans un récent baromètre d'intention, les investisseurs prévoient de diversifier leurs portefeuilles et de réorienter les investissements plutôt sur la **réhabilitation d'immeubles bien situés**. La baisse des taux en fin d'année 2024 redonne toutefois un regain d'intérêt, 43 % des investisseurs sondés prévoient en 2025 d'augmenter leurs allocations à l'immobilier.



Dans la métropole nantaise

La libération d'espaces non anticipée sur le marché, l'atonie de la demande et les livraisons neuves qui avaient été programmées pour certaines avant la pandémie génèrent depuis deux ans une **hausse de l'offre disponible** (à un an). Cette offre est estimée au second semestre 2024 à 165 000 m² par les commercialisateurs locaux.

⁷ Les surfaces flexibles gérées par les principaux opérateurs sont estimées à 50 000 m² dans la métropole par le Cina (étude de marché Clerville 2024). Par ailleurs, certains opérateurs proposent des mises en relation entre locataires et preneurs, pour des sous locations.

Que représente le bureau sur la métropole nantaise & quels sont ses enjeux de développement ?

Le bureau, lieu de travail pour la moitié des emplois de la métropole nantaise

Selon l'Insee, 8 emplois sur 10 en France sont aujourd'hui des emplois dans les services mais seulement 33 % des actifs occupés sont des travailleurs de bureaux. Dans la **métropole nantaise, les emplois de bureaux représenteraient 51 % de l'emploi total**, un peu moins que le poids observé en Ile-de-France (55 %). Les emplois de bureaux sont en effet concentrés dans les grands pôles d'emplois, stimulés par la forte croissance des activités métropolitaines supérieures depuis les années 90 et par les effets d'agglomération (infrastructures de transport, réseaux professionnels dans les grandes centralités...). Sur les dix dernières années, l'essentiel de la **croissance de l'emploi métropolitain a été porté par les services aux entreprises** du « tertiaire productif », à un niveau bien supérieur (+50 %) à celui observé en moyenne nationale (+15 %), favorisé notamment par sa spécialisation dans le numérique. Cette croissance a donc participé à une demande soutenue sur le marché des bureaux.

Répartition des groupes socioprofessionnels selon le lieu de travail à Nantes Métropole



Trois familles socioprofessionnelles occupent principalement les emplois de bureaux :

- **Deux professions intermédiaires sur trois**, travaillent en bureaux, principalement sur des fonctions administratives et commerciales. Elles représentent **40 % des emplois de bureaux** de la métropole nantaise.
- **81 % des cadres et des dirigeants** travaillent en bureaux. Ils représentent 23 % de l'ensemble des emplois de la région nantaise et **36 % des emplois de bureaux**.
- Enfin, les **employés représentent 20 % des emplois de bureaux** de la métropole nantaise mais contrairement aux cadres et professions intermédiaires, ils sont plus nombreux à travailler dans d'autres lieux que le bureau (moins de deux employés sur cinq travaillent en bureaux).

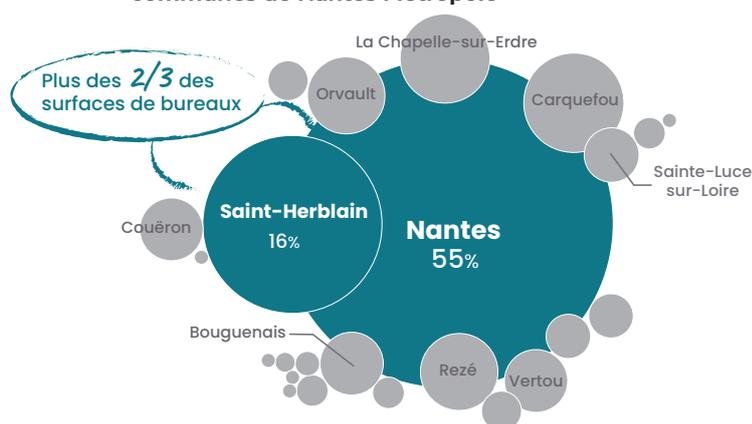
4,5 millions de mètres carrés dans la métropole nantaise

Un parc polarisé sur la ville-centre et quelques zones tertiaires

En Loire-Atlantique, la majorité des bureaux est concentrée dans la métropole nantaise. **Le parc de bureaux métropolitain est estimé à 4,5 millions de mètres carrés** en 2023⁸, soit près de 65 % des bureaux de Loire-Atlantique et 75 % de son parc « privé »⁹.

33 % des surfaces sont situées dans la centralité métropolitaine (intra boulevards de ceinture du 19^{ème} siècle et Ile de Nantes). Les bureaux sont encore très peu développés au sud de la Loire, avec seulement 14 % du parc métropolitain.

Répartition des surfaces de bureaux par communes de Nantes Métropole



Source : Auran, d'après DGFIP, fichiers fonciers 2023

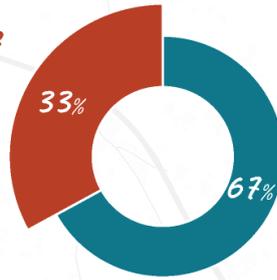
⁸ Selon une estimation réalisée par l'Auran à partir des données fiscales de la DGFIP et du Cerema.

⁹ Parc tertiaire qui n'est ni détenu par un acteur public ni occupé par un acteur de l'enseignement- recherche ou de la santé (bureaux à usage spécifique).

L'immobilier de bureaux métropolitain : une centralité, des pé

une centralité polarisée et recherchée

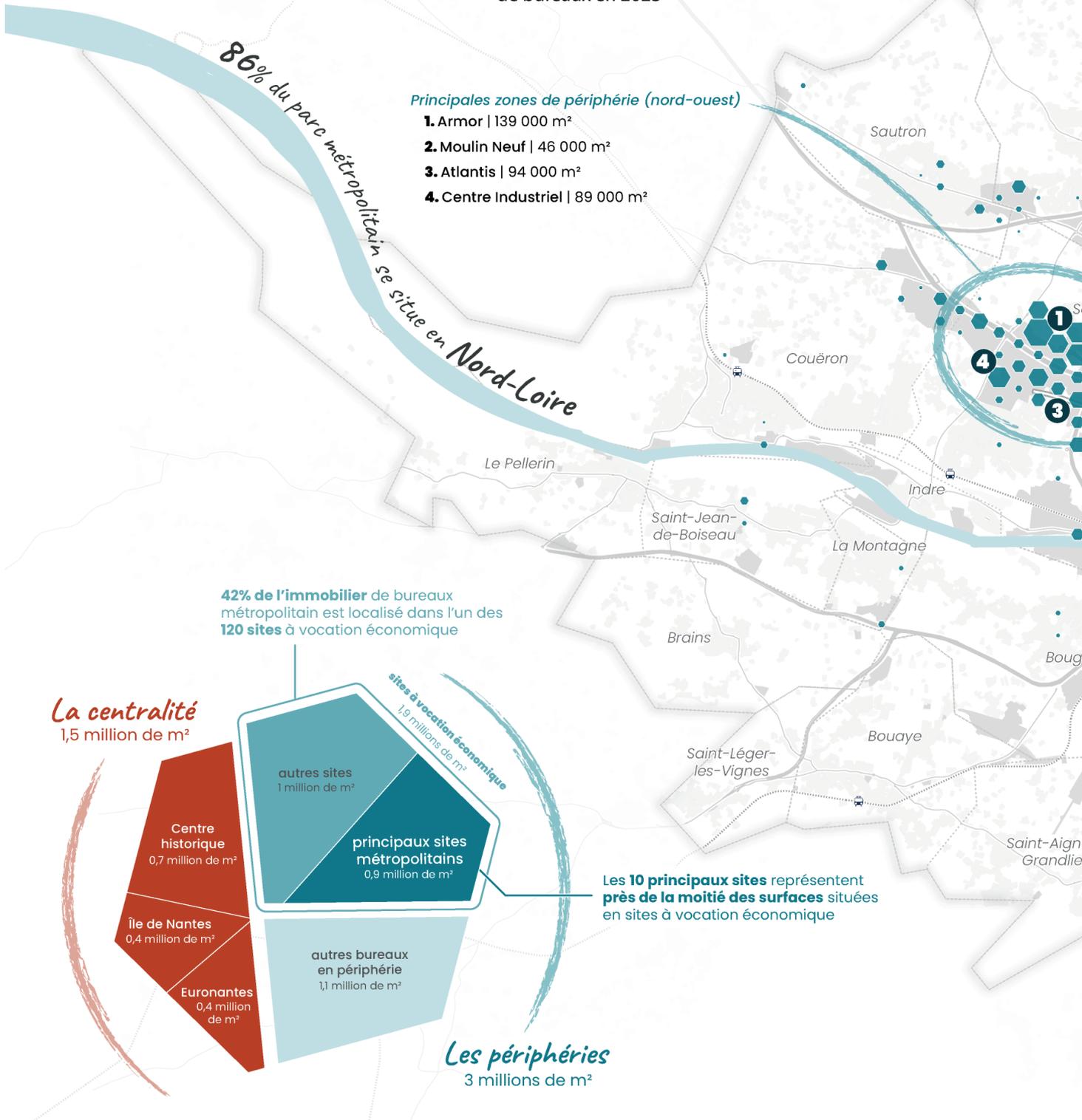
33% du parc tertiaire métropolitain
40% des transactions sur les 10 dernières années
Un tissu mixte et attractif ayant accès à un haut niveau d'aménités urbaines



des périphéries abritant un parc a

67% du parc tertiaire métropolitain
Des sites d'activités aux profils divers, avec des degrés de spécialisation, des trajectoires d'un parc aux qualités très inégales

4,5 millions de m²
de bureaux en 2023



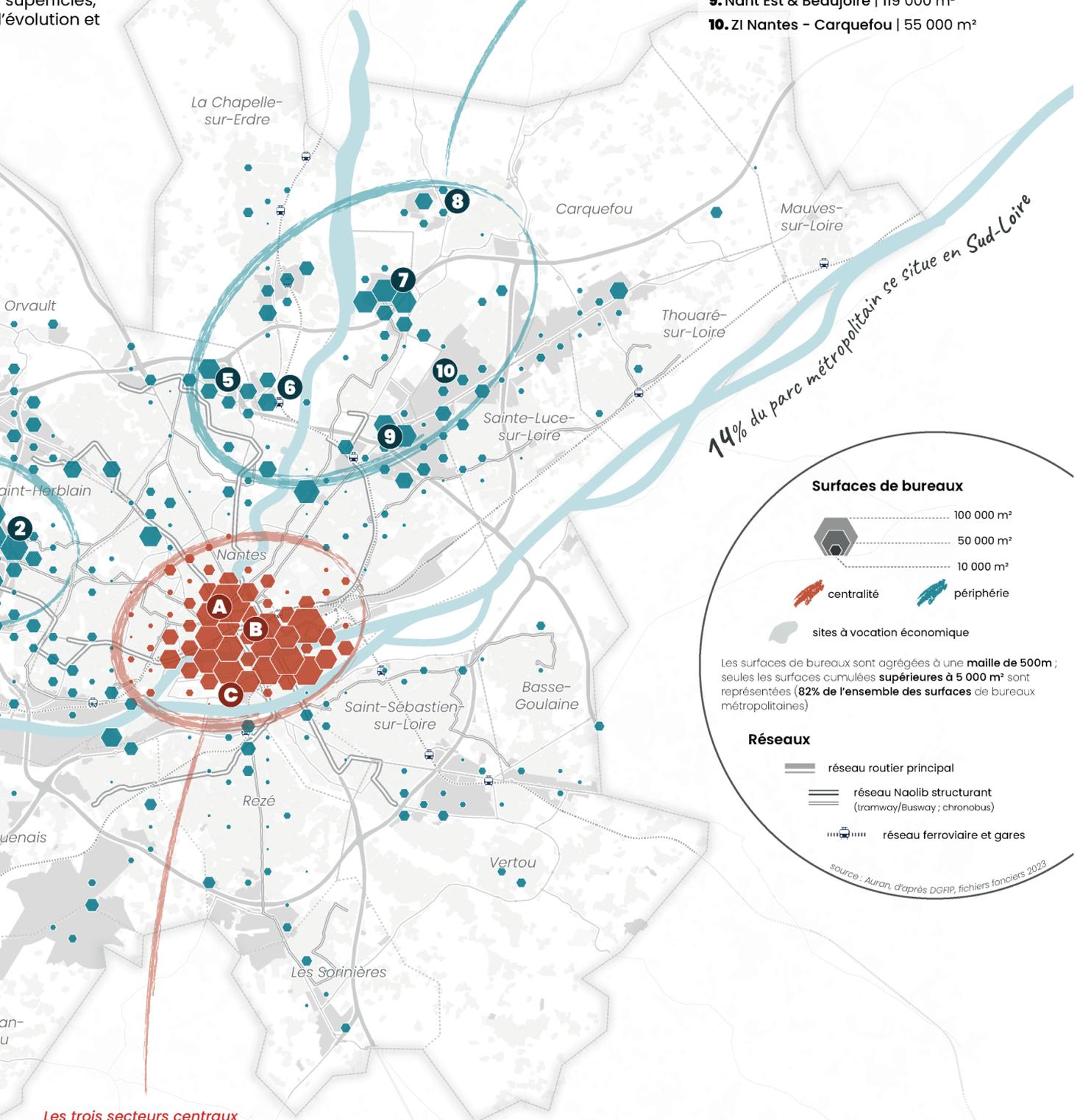
riphéries

le bureaux multipolaire et inégal

superficies,
l'évolution et

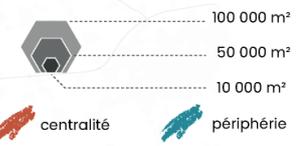
Principales zones de périphérie (nord-est)

- 5. Géraudière | 48 000 m²
- 6. Gesvrine | 57 000 m²
- 7. La Chantrerie | 179 000 m²
- 8. La Fleuriaye | 46 000 m²
- 9. Nant'Est & Beaujoire | 119 000 m²
- 10. ZI Nantes - Carquefou | 55 000 m²



14% du parc métropolitain se situe en Sud-Loire

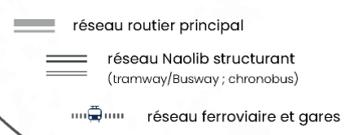
Surfaces de bureaux



sites à vocation économique

Les surfaces de bureaux sont agrégées à une maille de 500m ; seules les surfaces cumulées supérieures à 5 000 m² sont représentées (82% de l'ensemble des surfaces de bureaux métropolitaines)

Réseaux



source : Aurant, d'après DGFP, fichiers fonciers 2023

Les trois secteurs centraux

- A. Centre-ville historique | 743 000 m²
- B. Euronantes | 375 000 m²
- C. Île de Nantes (hors Euronantes / Tripode) | 370 000 m²

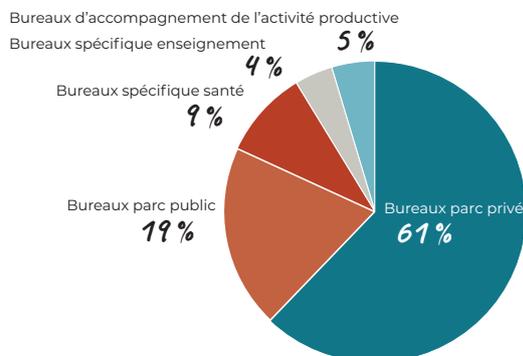
Cinq typologies selon le profil des occupants et des usages des bureaux métropolitains

En 2023, sur les 4,5 millions de m² de bureaux de la métropole nantaise, **2,8 millions de m² accueillent principalement des entreprises** du secteur marchand. Cela représente 61 % des surfaces de bureaux de la métropole nantaise.

Les 40 % restants de bureaux sont détenus ou occupés par des usagers spécifiques :

- ❶ **19 % du parc soit 880 000 m² est « public »¹⁰**, propriété de l'État et des collectivités locales.
- ❷ **13 % du parc est occupé par les acteurs de l'enseignement supérieur et la recherche (ESR)**, au sein d'un patrimoine plus large (salles, amphithéâtres, laboratoire...) **et par des acteurs de la santé** (professions libérales, grands équipements et administrations de la santé).
- ❸ **5 % du parc est adossé à des sites de production¹¹** (industrie, BTP) ou de logistique.

Répartition des bureaux selon des usagers spécifiques dans la métropole nantaise



Source : Auran, d'après DGFIP, fichiers fonciers 2023
2% n'ont pas pu être attribuées dans les estimations de l'Auran.

Le bureau est plus facile à développer que l'immobilier productif

Pour favoriser la mixité fonctionnelle, le bureau ne présente à première vue que des avantages. Pas de conflits d'usages avec l'habitat, son activité génère **peu de nuisances contrairement aux autres formes d'activités productives**. Facile à développer sur plusieurs étages dans un bâti qui s'intègre dans le tissu urbain, il est aussi **plus dense et donc vecteur de dynamisation urbaine**. Un grand nombre d'emplois peuvent y être accueillis et ainsi contribuer à animer le quartier (en journée) en offrant aux commerces à proximité une clientèle additionnelle à celle des résidents. Enfin, il offre aux collectivités territoriales un niveau de **recettes fiscales plus élevé que d'autres formes d'activité économiques**, notamment productives.



Écarts de densité entre sites d'activités de périphérie métropolitaine, selon leur profil et vocation économique



Site	Typologie de zone, vocation	Emplois totaux	Densité par zone (nombre d'emplois / taille zone en ha)	Densité au bâti (nombre d'emploi / emprise bâtie en ha)
Armor 1 et 2	Tertiaire	2 845	139	906
Géraudière	Tertiaire, technopole	2 115	73	529
Chantrerie 1 et 2	Tertiaire, technopole	3 650	51	332
Belle Etoile	Industrielle et logistique, mixte	1 625	38	163
Airbus	Industrielle	2 845	63	150
Pôle Sud	Commerciale	1 355	48	136

Source : Auran, OFIE 2019. Des densités d'emplois observées jusqu'à 3 à 6 fois supérieures entre les sites tertiaires et les autres typologies de sites d'activités de périphérie de la métropole nantaise.

Dans la centralité et à mesure que grandit la ville, le bureau grignote les espaces dédiés à la production concrète, **contribuant à l'éviction des activités de fabrication en ville et à une concurrence foncière en zones d'activités**. Sans régulation et protection dans les documents d'urbanisme, généralement par le zonage, l'implantation du triptyque logements-bureaux-commerces se généralise plus aisément, au détriment des activités de production concrète. Ces dernières sont pourtant un maillon de diversité d'activité, répondant pour certaines à des logiques de proximité et de filières d'avenir (artisanat du bâtiment, métiers de bouche, services urbains, économie circulaire et réemploi) et pour d'autres, à des logiques productives, en lien avec les grands donneurs d'ordre industriels du territoire.

¹⁰Cette notion de parc public est restrictive, elle n'intègre pas les locaux des opérateurs du secteur non marchand ou réalisant des missions de service public (offices HLM, France travail, Sécurité sociale, Société publique locale, Société d'économie mixte, etc...) qui seront comptabilisés au sein du parc privé.

¹¹Pour cette catégorie, un seuil de 1 000 m² a été appliqué, considérant qu'un local excédant cette taille abrite des activités tertiaires même en étant localisé sur une unité foncière de production.



Quelques enjeux et perspectives pour le bureau dans la métropole nantaise

Gérer la rareté en centralité

Sur les deux dernières décennies, l'offre tertiaire en centralité, très attractive, s'est fortement développée avec les projets d'envergure d'Euronantes et de l'île de Nantes, qui **entrent en phase d'achèvement**. La concurrence exacerbée en centralité entre les différentes fonctions urbaines va nécessiter à l'avenir des **arbitrages pour assurer un équilibre entre espaces de vie, de nature et de travail**. Les initiatives de pilotage de l'immobilier de bureaux de façon à **intensifier les usages du foncier mais aussi des bâtiments** sont donc d'autant plus à encourager et renforcer, notamment dans une logique de « chronotopie »¹².



Dans la métropole nantaise, en 2023 ...

- 50%** du parc de bureaux métropolitain est à **proximité d'un arrêt de tramway, busway et/ou d'une gare** (10 min à pied)
- 20%** du parc est desservi « au mieux » par **chronobus**
- 30%** du parc n'a **aucune desserte** en transport en commun structurant (train, tramway et busway, chronobus)
- 42%** des bureaux métropolitains se localisent **au sein des 120 sites d'activités de périphérie**

Appréhender les recompositions liées aux mutations organisationnelles et technologiques

Le télétravail conduit des entreprises à réduire ou optimiser leurs surfaces de bureaux, avec un potentiel théorique de -25 %. Le développement de l'intelligence artificielle pourrait aussi impacter les besoins des entreprises sur le temps long. À court terme, une **estimation des effets du télétravail sur l'occupation des surfaces de bureaux** pourrait permettre de mieux objectiver les besoins, le cadencement et les conditions de la production neuve dans la métropole nantaise.

Renforcer l'offre en périphérie en tenant compte des effets sur le parc existant

Hors des boulevards historiques, l'offre tertiaire est abondante mais **inégaie**. En **renouvellement urbain**, les **grandes pénétrantes et les zones commerciales sont des espaces à fort potentiel d'optimisation foncière**. Les projets urbains contemporains y intègrent des programmations mixtes, adossées à une desserte structurante pour passer de la zone au quartier. Les bureaux existants à proximité vont bénéficier de ces **améliorations**, renforçant leur attractivité et facilitant leur rénovation ou leur transformation éventuelle. Dans le temps long, la **perception de centralité** devrait ainsi s'étendre aux localités proches de la ville-centre bénéficiant de dessertes performantes. Toutefois, ces nouvelles zones de projet risquent aussi **d'accélérer le désintérêt de celles moins bien pourvues**. La stratégie de développement tertiaire doit donc en tenir compte, en évaluant le volume de surfaces de bureaux à produire pour répondre aux besoins futurs sans déséquilibrer fortement l'occupation dans le parc existant, ou en anticipant leur devenir.

Identifier les secteurs en difficulté et étudier leur potentiel d'évolution

Certaines zones mono-tertiaire sont particulièrement exposées (éloignement à la centralité et dépendance à la voiture, faible mixité des fonctions, services fragilisés par le télétravail...) à mesure que le renouvellement urbain permet le développement de zones plus attractives. Dans les zones d'activités mixtes mais à la vocation productive encore forte, certains bureaux, généralement anciens, occupent par ailleurs des fonciers qui pourraient aussi être plus judicieusement dédiés à des activités contraintes. Un **travail d'identification et d'objectivation des zones « fragiles » ou à enjeu de transformation** pourrait éclairer les stratégies territoriales pour anticiper leur devenir.

Encourager la réversibilité et les modes constructifs sobres

Les matériaux biosourcés, le réemploi et une conception plus frugale (notamment en surfaces vitrées, très répandues en immobilier de bureaux) sont déjà identifiés comme des leviers d'un **urbanisme bas-carbone**, encouragés par les acteurs locaux et par la réglementation. L'**urbanisme circulaire** identifie aussi la conception réversible¹³, offrant au bâtiment la possibilité de **s'adapter à l'évolution des besoins dans le temps et donc d'augmenter sa « vie utile »**. Il faut intégrer davantage de réversibilité dès la conception architecturale pour constituer plus d'options sur le temps long pour le territoire et les bailleurs.

¹² La chronotopie désigne la prise en compte de différents usages en fonction des temporalités d'un espace ou d'un bâtiment.

¹³ Capacité programmée d'un ouvrage neuf à évoluer et à changer facilement de destination (bureaux, logements, activités, etc.) grâce à une conception qui minimise, par anticipation, l'ampleur et le coût des adaptations.

CONCLUSIONS & ENJEUX

Les difficultés que connaît actuellement l'immobilier de bureaux en France s'expliquent à la fois par une conjoncture qui affecte l'ensemble de la chaîne immobilière et par des mutations structurelles d'organisation du travail. L'essor du télétravail et du flex-office réduit la demande d'espaces de bureaux et libère des surfaces sur le marché. À cela s'ajoutent le ralentissement de l'économie, la remontée des taux directeurs et le contexte inflationniste des trois dernières années. Autant de facteurs qui risquent de continuer de peser sur la demande et la production de bureaux dans les prochains mois.

Mais ce contexte est aussi une opportunité localement dans la métropole nantaise, permettant une bascule des efforts d'investissement dans la rénovation du patrimoine existant, pour répondre aux exigences règlementaires et aux enjeux climatiques. Toutefois, cette crise de la demande ne s'exprime pas à intensité égale selon les secteurs géographiques. Les entreprises, depuis plusieurs années déjà, orientent leurs demandes sur les surfaces les mieux situées, desservies par les transports en commun, et dans des immeubles offrant des prestations de meilleure qualité. La demande en centralité, très soutenue, permettra à priori plus facilement la commercialisation de surfaces neuves et la conversion des immeubles à rénover. En revanche, la périphérie est plus inégale dans les aménités urbaines qu'elle propose et fait donc face à un risque réel de désaffectation, et à terme d'obsolescence de certains immeubles.

Pour s'en prémunir et permettre demain des parcours d'entreprises dans un contexte plus contraint et respectueux des ressources (foncières, immobilières, matérielles et naturelles), quels enjeux pour l'acteur public dans ses stratégies territoriales ?

- ❶ Gérer la rareté en centralité, en optimisant l'offre future neuve et en veillant à un équilibre entre bureaux et logements.
- ❷ Développer en périphérie les conditions d'intensité urbaine permettant un report de la demande insatisfaite en centralité vers des espaces désirables.
- ❸ Identifier en périphérie les secteurs en difficulté et étudier leur potentiel de mutation.
- ❹ Appréhender de façon plus précise les recompositions à l'œuvre dans le parc existant pour en déduire le besoin en surfaces neuves ou restructurées qu'il faudra développer.
- ❺ Fixer les conditions pour que l'offre neuve et rénovée soit réversible et évolutive pour augmenter la durée de vie des bâtiments.
- ❻ Piloter la politique immobilière en encourageant les mutualisations et les démarches de « chronotopie » afin d'intensifier les usages des bâtiments.

NAPPI-CHOLET Ingrid 2019 RICS, « Révolutions de bureaux »

APEC 2024, « Télétravail : pas de retour en arrière envisageable pour les cadres »

KARDHAM 2023, « l'immeuble quartier ou l'urbanité au bureau »

CINA ONITA 2024, « analyse du marché tertiaire et activités de la métropole »

CLERVILLE 2024, « Étude de marché 1er semestre 2024 » / d'après CINA ONITA

GILLIO Nicolas 2010 CERTU, « Les mécanismes de l'investissement immobilier »

BNP Paribas Real Estate 2024, « Investissement en France, un recul historique du marché »

Baromètre MSCI BPCE juin 2024 – « Un marché immobilier bloqué vers une lueur en fin d'année ? » et décembre 2024 « 2025 : Des signaux de reprise mais des défis persistent »

INSEE 2020, « Plus d'un emploi sur deux est un emploi de bureau dans la métropole du Grand Paris »

PUCA 2024 La Fabrique de l'industrie, « Aménager la ville productive »

Caisse des Dépôts 2023, « Bifurquer vers des territoires circulaires : le rôle de l'urbanisme et l'aménagement »

Les données sur les transactions (marché) d'immobilier de bureaux sont issues des enquêtes annuelles du Cina (ONITA).
Les données sur le parc de bureaux sont issues d'une estimation Auran à partir des données fiscales (DGFIP Cerema).

Dossier piloté par Mathilde LOGET (Cheffe de projet) avec l'appui de l'équipe de l'Auran

Pour aller plus loin