

UN MARCHÉ DU BUREAU STABLE DANS LA MÉTROPOLE NANTAISE EN 2017

Bénéficiant d'une image de marque, sur un marché prisé des investisseurs, et s'intégrant facilement dans l'espace urbain, le bureau est au cœur des projets portés par les métropoles. Avec un marché local dynamique, alimenté par des projets urbains ambitieux, le territoire nantais dispose de nombreux atouts pour proposer aux entreprises utilisatrices de bureaux une grande diversité d'offre.

En 2017, avec près de 112 000 m² de transactions, le marché de bureau dans la métropole nantaise connaît un léger repli des surfaces transactées, toutefois au-dessus du niveau de transaction moyen des cinq dernières années. Les transactions ne cessent d'augmenter depuis 2014, après quelques années en demi-teinte. Depuis 2015 leur volume excède les 100 000 m² annuel. L'année 2017 illustre une certaine maturité du marché nantais, dont l'offre est plutôt bien maîtrisée. Les transactions neuves sont néanmoins en léger repli et celles de seconde main en stabilité haussière, ce qui a contribué à diminuer le niveau de l'offre immédiate.

L'année 2017 est également marquée par un recul des transactions significatives, de surfaces de plus de 1 000 m², amorti par la grande transaction de 15 800 m² au nord-est de la métropole. Depuis 2016, ce secteur attire de nouveau les entreprises après plusieurs années de désaffection. Pour autant il souffre toujours d'un manque d'offre neuve et dispose d'un volume conséquent de surfaces vacantes peu fonctionnelles qui ne trouvent pas preneurs. La centralité au contraire est très recherchée par les entreprises et représente 38 % des transactions annuelles. Le développement du quartier d'affaire Euronantes-gare se poursuit avec succès.

Cette synthèse propose un éclairage sur les dynamiques et spécificités du marché nantais et offre ainsi une contribution au service des réflexions stratégiques des acteurs. Cette étude a été rendue possible grâce à un partenariat avec le **Club Immobilier Nantes Atlantique (Cina)**, qui réalise chaque année la collecte des données auprès des professionnels.

Chiffres clés



111 850 m²

de surfaces transactées, -0,9 % par rapport à 2016

284

transactions (243 en 2016)



98 570 m²

de surfaces transactées
en moyenne sur les cinq dernières années



6

comptes propres et clés en main,
totalisant 21 000 m²

23

transactions de plus de
1 000 m² dont 3 de plus de 2 500 m²

48 %

de surfaces neuves
transactées et 52 % de seconde main

154

transactions de
moins de 200 m²

38 %

de surfaces transactées en
centralité métropolitaine et 62 % en périphérie

137 000 m²

de surfaces disponibles (offre immédiate) au
31/12/2017, -17 % par rapport à 2016



STABILISATION DU MARCHÉ, PEU DE GRANDES TRANSACTIONS ET LE NEUF EN DIMINUTION

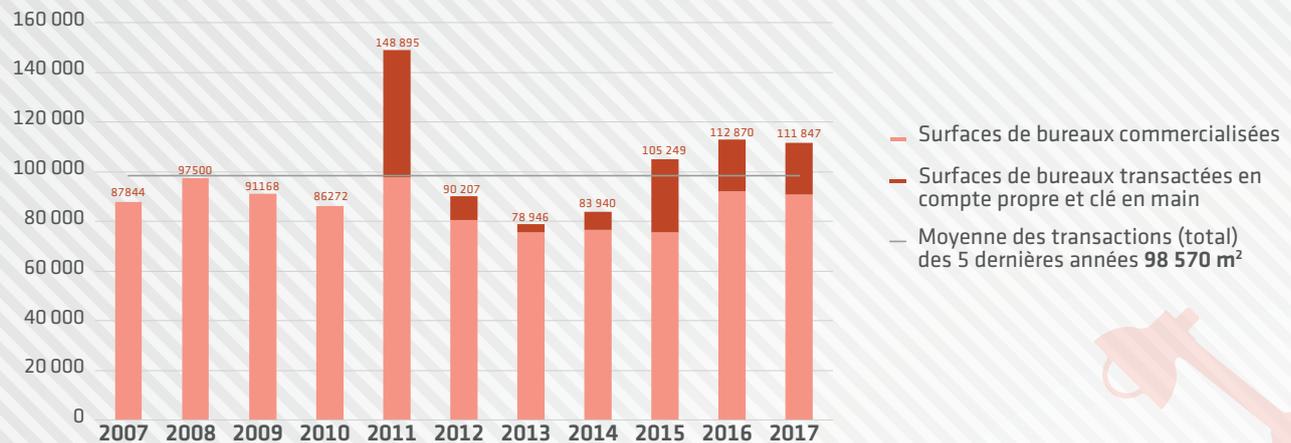
LES SURFACES TRANSACTÉES SUR LE MARCHÉ DU BUREAU SE STABILISENT

En 2017, le volume de transactions de bureaux dans la métropole nantaise diminue de 0,9 % par rapport à 2016, et s'établit ainsi à 111 850 m². Depuis 2014, le marché évolue à la hausse et excède les 100 000 m² annuel depuis 3 ans. Aussi, l'année 2017 conforte le niveau du marché, après une année 2016 très favorable, et enregistre un niveau de transactions supérieur à la moyenne observée ces cinq dernières années.

Près de 19 % des surfaces (21 000 m²) issues des transactions 2017 sont réalisées en compte propre, c'est-à-dire directement par les utilisateurs pour répondre à leur besoin, ou par les promoteurs ayant préalablement connaissance du preneur (clé en main). Il s'agit également d'un niveau quasiment stable par rapport à 2016 (+1,8 %). A noter la transaction clé en main pour le groupe Inter Mutuelles Assistance (IMA), de 15 800 m² sur le site de la Chantrerie.



Marché des bureaux de 2007 à 2017, à Nantes Métropole, en m²



Source : Enquête CINA ONITA, consolidation Auran - Note : comptes propres et clés en main comptabilisés depuis 2011



ET AILLEURS ?

Les bons résultats du marché tertiaire nantais s'inscrivent dans un contexte national dynamique dans les grandes métropoles françaises. Profitant de la reprise économique générale, le marché du bureau francilien connaît une hausse de la demande. En région, les métropoles de Lyon et Lille conservent leurs classements sur des volumes nettement supérieurs aux autres métropoles, mais néanmoins en recul, lié notamment à une rareté des grandes transactions. Bordeaux bénéficie cette année d'une percée record devant Toulouse. Le marché bordelais passe un cap en 2017, avec de nombreuses transactions (320) et un grand volume de significatives (supérieures à 1 000 m²) qui pèsent 60 % des surfaces commercialisées en 2017. La métropole nantaise se classe quant à elle 5^{ème} en région, derrière Toulouse et au coude à coude avec Rennes.

On observe globalement pour plusieurs de ces métropoles un recul de l'offre immédiate et en particulier neuve, qui laisse présager, selon les professionnels du secteur, une possible tension sur les marchés en région pour 2018. Les marchés sont fluides, voire pour certains d'entre eux en légère sous-offre de produits neufs.

Marché des bureaux des principales agglomérations françaises	Surfaces transactées en 2017, en m ²	Part du neuf, en %	Evolution sur un an	Offre immédiate au 31 décembre 2017, en m ²	Part du neuf, en %	Evolution sur un an
Paris	2 632 600	36 %	8 %	3 389 000	15 %	-4 %
Lyon	269 242	49 %	-7 %	319 277	25 %	-11 %
Lille	213 416	46 %	-5 %	210 000	24 %	-17 %
Bordeaux	164 900	51 %	+ 55 %	87 677	17 %	-20 %
Toulouse	163 000	45 %	-4 %	239 500	8 %	6 %
Nantes	111 847	48 %	-1 %	137 000	21 %	-17 %
Marseille	100 000	50 %	+ 82 %	127 250	11 %	-100 %
Aix en Provence	42 417	25 %	-27 %	55 726	4 %	-100 %
Grenoble	86 138	58 %	21 %	90 313	27 %	-22 %
Montpellier	81 700	35 %	27 %	113 000	17 %	19 %

Sources : Observatoires locaux RNOIE, Immostat, CBRE, Arthur Loyd, ONITA, AURAN

PEU DE GRANDES TRANSACTIONS

Le volume de transactions est toujours soutenu mais leur nombre augmente sensiblement, s'élevant à 284 en 2017, soit 41 de plus qu'en 2016. Néanmoins, l'année 2017 est marquée par le recul des transactions significatives.

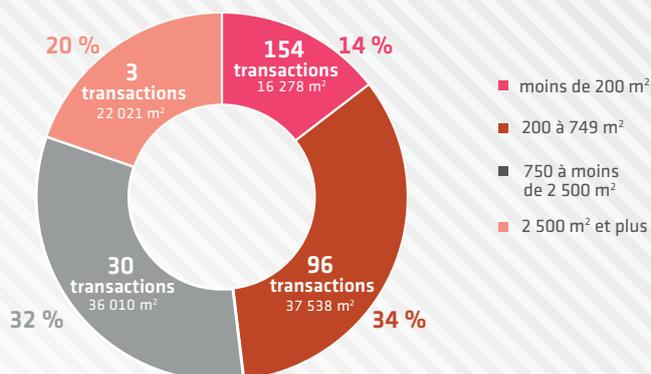
Seulement trois transactions de plus de 2 500 m² ont été réalisées, soit 20 % du marché (-37 % par rapport à 2016), alors qu'elles représentaient ces cinq dernières années 27 % en moyenne. En revanche, les transactions de taille plus modeste, de 200 à 750 m² sont plus nombreuses en 2017 et représentent un peu plus d'un tiers du marché (34 % en 2017 et 31 % en moyenne depuis 2013).

RECU DU NEUF ET LÉGÈRE AUGMENTATION DES LOYERS

En 2017, le marché est porté à parts quasiment égales par les produits neufs (48 %) et de seconde main (52 %). Toutefois, les surfaces neuves sont en repli de 7,7 % par rapport à 2016, et en-dessous de la moyenne des cinq dernières années (50 %). Cette tendance est partagée sur les commercialisations.

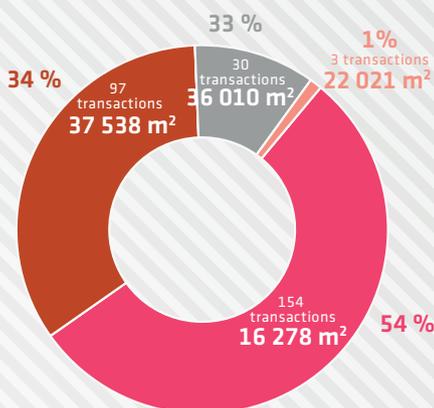
Le marché nantais est essentiellement locatif (78 %) tant sur le neuf que sur la seconde main. En 2017, le recul des transactions neuves, la légère hausse des loyers des bureaux neufs de plus de 200 m², du secteur centre notamment, et la baisse de l'offre immédiate neuve laisse présager un manque de disponibilité de ces produits, malgré les livraisons sur Euronantes. Les transactions de seconde main sont plus nombreuses que ces dernières années. Cela a contribué de nouveau cette année à réduire le stock, après plusieurs années de hausse entre 2011 et 2015.

Répartition du nombre de transactions par taille

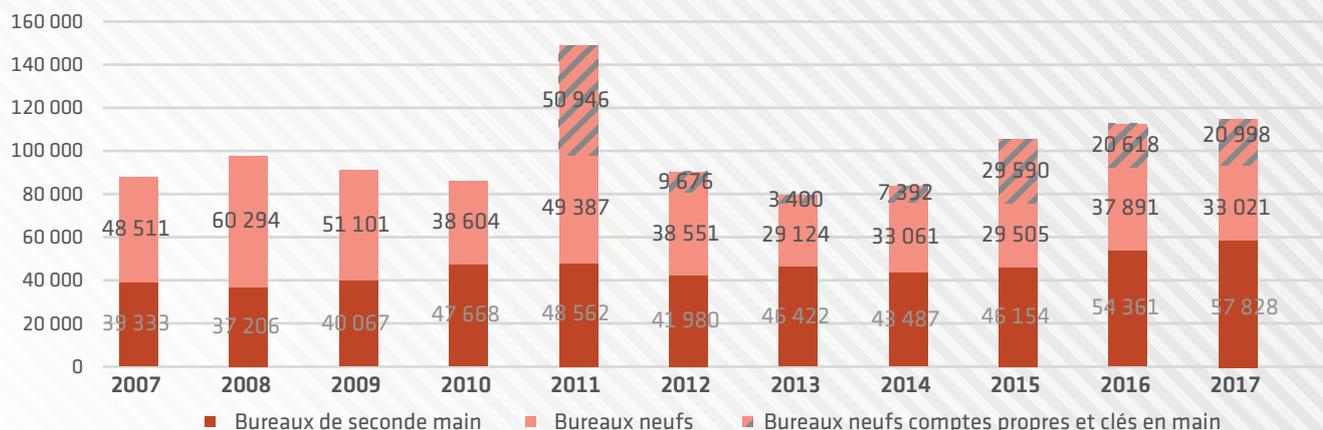


Source : Enquête CINA ONITA, consolidation Auran

Répartition des surfaces transactées, par taille de transactions



Transactions neuves et de seconde main de 2007 à 2017, à Nantes Métropole, en m²



Source : Enquête CINA ONITA, consolidation Auran

Valeurs locatives des surfaces de plus de 200 m²

Localisation	Etat	Loyer moyen 2017	Évolution annuelle	Loyer maximum observé
CENTRE	Neuf	178	+ 4,3%	204
	Seconde main	148	+ 3,0%	201
PÉRIPHÉRIE	Neuf	149	+ 4,1%	177
	Seconde main	118	-3,7%	163

Sources : Enquête CINA ONITA, consolidation Auran - Surfaces de 200 m² incluses, valeurs exprimées en euros hors taxes, par m², hors charges

UN MARCHÉ GÉOGRAPHIQUEMENT PARTAGÉ ENTRE CENTRALITÉ ET ZONES D'ACTIVITÉS EN PÉRIPHÉRIE

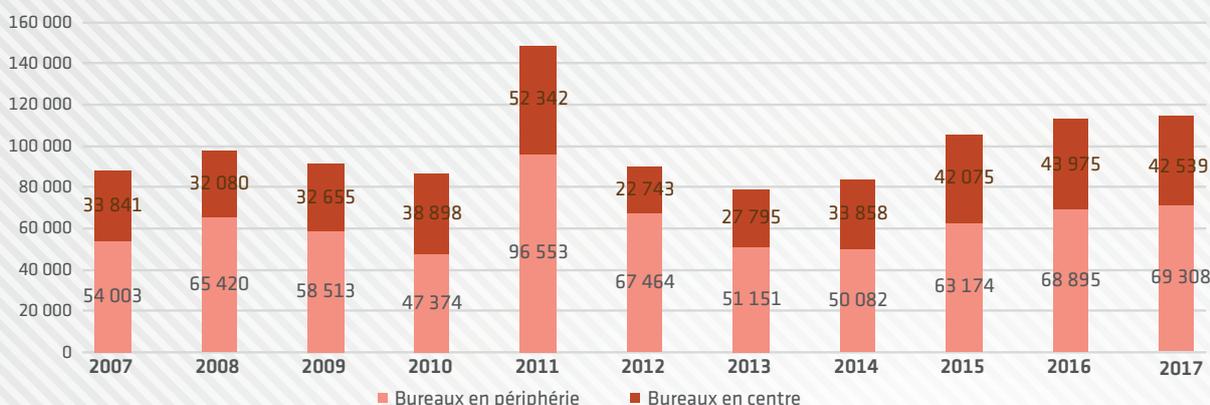
En 2017, les surfaces de bureaux transactées restent plus nombreuses en périphérie (62 % des transactions) que dans le centre (38 %).

Néanmoins, la tendance de rééquilibrage du marché entre la centralité métropolitaine et la périphérie, observée sur les trois dernières années, se poursuit. Entre 2011 et 2013, le marché a en effet connu une

phase d'activité intense en périphérie, en particulier dans le Nord-Ouest de l'agglomération, notamment avec le développement du pôle tertiaire Ar-Mor.

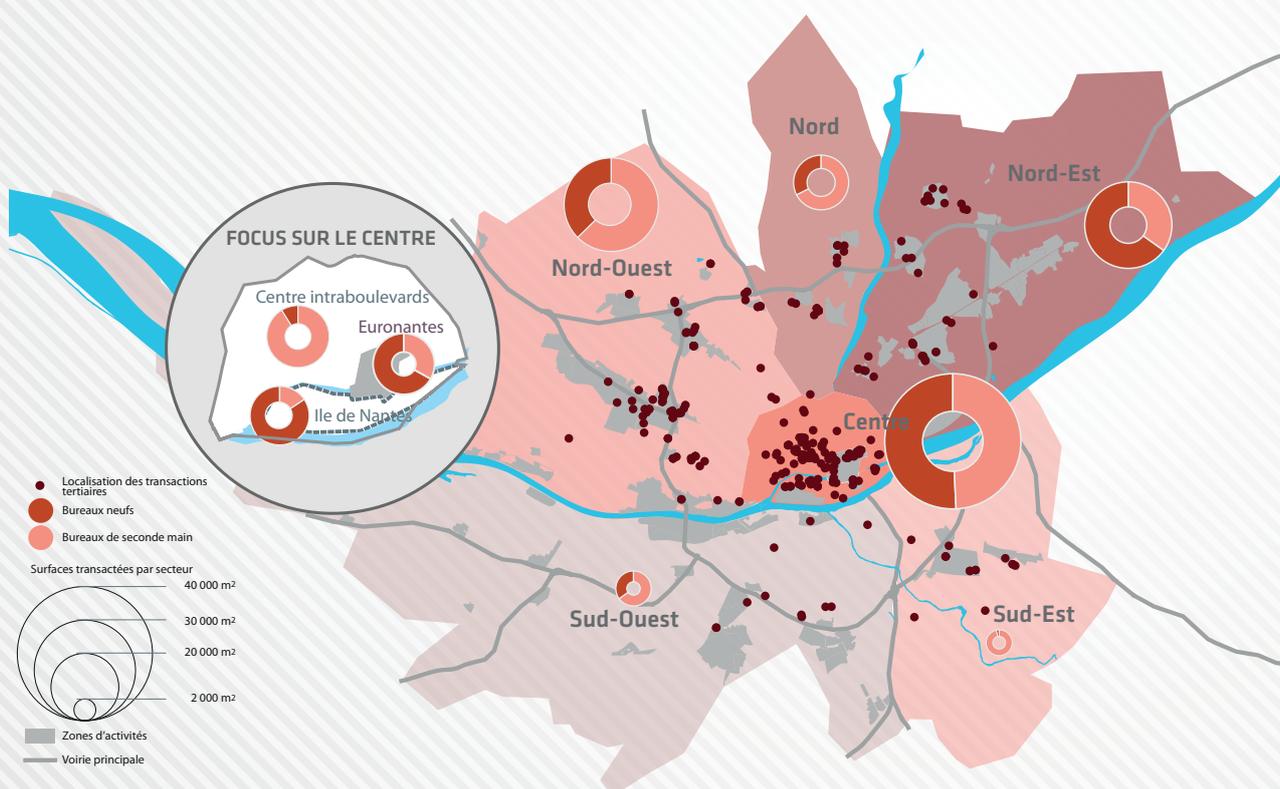
En 2017, les volumes de transactions du centre et de la périphérie sont globalement stables. Les surfaces diminuent légèrement de 3,3 % dans le centre, et sont stables en périphérie (+0,6 %) au profit des secteurs Nord-Loire.

Transactions dans le centre de l'agglomération et en périphérie, de 2007 à 2017, en m²



Source : Enquête CINA ONITA, consolidation Auran

Localisation des transactions tertiaires et répartition par secteur géographique des surfaces en neuf et seconde main, en 2017



Source : Enquête CINA ONITA, consolidation Auran

LE SECTEUR CENTRE : LOCALISATION ATTRACTIVE ET DIVERSITÉ DE PRODUITS

Le centre de l'agglomération représente 38 % du volume de transactions en 2017, soit 42 540 m². Les produits neufs comme de seconde main y sont très attractifs en raison de leur localisation idéale, combinant centralité, mixité fonctionnelle, accessibilité, image... Ce secteur connaît des transactions de taille et de qualité très diverses, entre petites surfaces de seconde main dans le centre-ville et grands plateaux neufs ou en récente reprise sur Euronantes et l'île de Nantes. Il dispose également d'un stock de bureaux très faible, qui trouve rapidement preneur. Cette centralité comprend aujourd'hui trois environnements distincts et bien identifiés :

EURONANTES : QUARTIER D'AFFAIRE VITRINE DU MARCHÉ TERTIAIRE NANTAIS

Avec un peu plus de 16 000 m² de surfaces de bureaux transactées en 2017, le quartier d'affaire Euronantes pèse près de 40 % des transactions annuelles du centre et 15 % du marché tertiaire de la métropole nantaise. Euronantes y concentre plus de la moitié de l'offre neuve, dans le quartier d'affaire, situé au sud de la gare, entre le quartier Malakoff et le canal Saint-Félix.

Grâce à sa connexion au centre-ville et son accessibilité (proche gare actuellement en réaménagement, 20 min de l'aéroport par navette), et la qualité de son offre tertiaire, Euronantes est un secteur bien identifié, lisible et attractif auprès des entreprises utilisatrices mais aussi des investisseurs. La société I-Advize, spécialisée dans le web-marketing, signe la plus grande transaction de l'année (location de 3 380 m² de bureaux neufs dans l'immeuble le Berlingot) du secteur Centre. Le marché repose quasiment exclusivement sur la location cette année et connaît ses premières rotations (changements de bureaux d'utilisateurs déjà implantés sur le quartier).

Au total, 6 transactions significatives (de plus de 1 000 m²) ont été réalisées sur Euronantes en 2017, représentant les deux tiers des surfaces transactées du quartier d'affaire. A noter que ce quartier connaît une plus faible part de transactions de petite taille (moins d'un tiers des transactions font moins de 200 m²), contrairement à la tendance globale du marché (54 %).

Depuis la livraison de son axe principal, le mail Picasso en 2008, plus de 90 000 m² ont été développés sur Euronantes-gare. D'ici 2020, 40 000 m² sont programmés. A l'horizon 2026, le quartier d'affaire devrait représenter 180 000 m².

ILE DE NANTES : SUCCÈS DU NEUF ET DE PLUS PETITES TRANSACTIONS

En 2017, les surfaces de bureaux transactées sur l'île de Nantes représentent près de 11 000 m², soit 25 % de l'offre du secteur Centre et 10 % du marché nantais. Près de 90 % des surfaces sont neuves, et plus de 8 sur 10 transactions font moins de 500 m². Ce secteur connaît aussi en 2017 quelques grandes

transactions sur l'ouest de l'île, dans les bâtiments Ilink et Zero Newton notamment.

Globalement l'île de Nantes est un secteur recherché dont l'offre trouve rapidement preneur. Son versant occidental est en mouvement avec plusieurs livraisons prévues en 2018-2019 de programmes mixtes (Ilink, St'île, O'2 Parcs) mais surtout par le déplacement de l'actuel Marché d'Intérêt National et la construction sur cet emplacement du nouveau CHU (livraison en 2026), qui vont considérablement modifier l'environnement actuel.

LE CENTRE INTRABOULEVARD : DES SURFACES DE SECONDE MAIN TRÈS PRISÉES PAR LES PETITS UTILISATEURS

Le marché du centre-ville, à l'intérieur des boulevards de ceinture du 19^{ème} siècle, représente 15 000 m². Il s'agit d'un marché de seconde main, sur de nombreuses petites surfaces : 60 % de transactions de moins de 200 m² et 9 transactions sur 10 font moins de 500 m². Elles sont néanmoins très prisées par les entreprises de petite taille souhaitant se localiser en centre-ville, sur des niveaux de prix plus accessibles (mais qui concernent aussi des produits de qualité plus diversifiés) qu'à Euronantes et sur l'île de Nantes.

DEMAIN, UN PROLONGEMENT DE LA CENTRALITÉ AUTOUR DE LA LOIRE

Une offre neuve de bureaux sera développée sur les rives de la Loire, à travers deux projets urbains. Sur la rive sud, la ZAC Pirmil-les-Isles devrait faire émerger au moins 50 000 m² de bureaux, et des premières mises en chantiers d'ici 2020. Dans sa continuité, un potentiel existe aussi route de Pornic dont le réaménagement pourrait permettre de doubler cette surface (hors régénération de l'île Macé).

Cette offre nouvelle pourrait rééquilibrer en partie le marché du Sud-Loire, en manque de produits tertiaires. Sur la rive nord, dans le prolongement du centre-ville, le Bas-Chantenay sera également transformé pour apporter de la mixité (bureaux, logements, commerces) dans ce secteur aujourd'hui marqué par les activités industrielles.

LA PÉRIPHÉRIE : ZONES D'ACTIVITÉ À DOMINANTE TERTIAIRE AUX DISPARITÉS IMPORTANTES

La métropole nantaise compte une centaine de zones d'activités économiques sur plus de 4 000 hectares et qui accueillent la moitié des emplois du territoire. Une dizaine d'entre-elles sont spécialisées dans l'accueil des entreprises de tertiaire, utilisatrices de bureaux, mais inégalement réparties sur le territoire et aux produits de qualités diverses. La métropole nantaise souffre néanmoins d'un déséquilibre important entre le nord et le sud de la Loire : seulement 12 % des surfaces de transactions de bureaux de la périphérie ont eu lieu Sud-Loire depuis 2007. En 2017, ce marché représente seulement 5 500 m² soit 8 % du volume transacté en périphérie. L'année a donc été portée par les secteurs Nord Loire, qui présentent des caractéristiques bien distinctes :

❶ NORD-OUEST : SECTEUR ATTRACTIF, OFFRE RECENTE ET UNE BONNE ACCESSIBILITÉ

Le secteur Nord-Ouest est le 1^{er} pôle tertiaire de périphérie (50 % des surfaces transactées depuis 2007). Il représente en 2017 un quart du marché nantais (28 500 m²). Ce marché connaît une légère hausse du niveau de transactions (+2,9 %) et est largement porté par les parcs de bureaux situés à Saint-Herblain, autour de la porte d'Ar Mor (plus de la moitié des transactions du secteur en 2017).

Ces zones bénéficient d'une excellente accessibilité (périphérique routier et desserte en transport en commun), d'une capacité de stationnement importante, et d'une offre commerciale et de restauration diversifiée qui en font des localisations très appréciées des entreprises.

Ar Mor est la zone la plus attractive de ce secteur, et de toute la périphérie de la métropole nantaise. Cette zone récente (2004-2020) compte 130 000 m² de bureaux neufs ou en très bon état (Exapole et Caisse d'Épargne inclus). Elle accueille une grande partie du secteur informatique et bancaire nantais, et représente 10 550 m² transactés en 2017, dont 58 % de surfaces neuves.

15 000 m² restent à développer sur Ar Mor d'ici 2020, qui est donc un marché très mature, et connaît déjà depuis plusieurs années une rotation des preneurs. Le secteur dispose néanmoins de perspectives, liées au prolongement de la ligne du Chronobus C3 sur le boulevard Charles Gautier (anciennement boulevard de la Baule), autour d'un pôle lié à la santé. Plus de 30 000 m² de bureaux devrait y voir le jour d'ici 2027.

❷ NORD ET NORD-EST : UN PARC VIEILLISSANT ET DES ZONES PARFOIS PEU LISIBLES

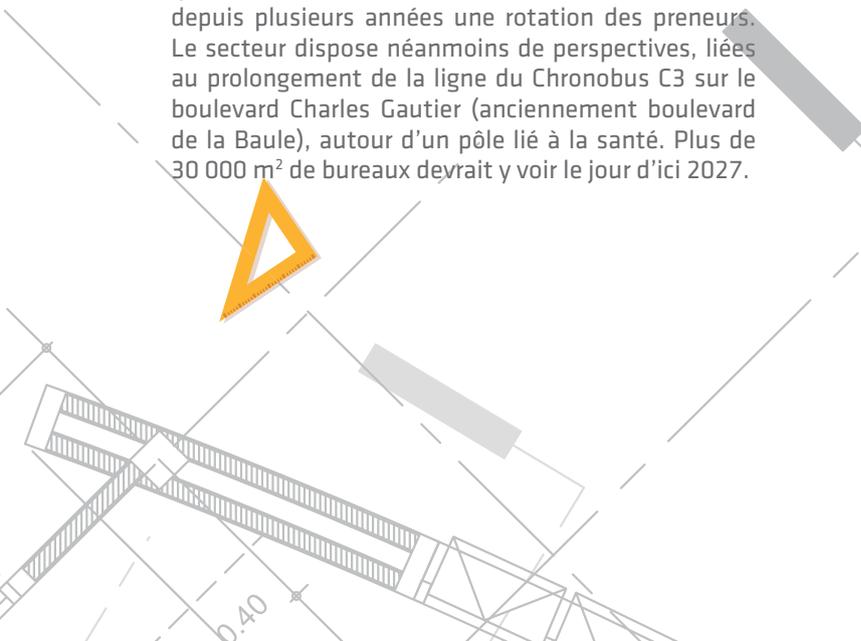
Les secteurs Nord et Nord-Est représentent à eux deux 32 % (7 % et 25 % respectivement) du marché tertiaire de la métropole en 2017, en net regain depuis deux ans (10 000 m² de plus que la moyenne des transactions depuis 2007).

Le campus universitaire de la Chantrerie connaît un nouveau souffle depuis deux ans. Presque 9 000 m² ont été enregistrés en 2016 (deux clés en main). 2017 marque le démarrage d'un chantier de 15 800 m², qui permettra d'accueillir le près d'un millier de collaborateurs de deux filiales du groupe Inter Mutuelles Assistance (IMA) dans un bâtiment clé en main, innovant et performant énergétiquement.

Cette reprise est une bonne nouvelle pour ces secteurs qui abritent les zones les plus anciennes de la métropole nantaise, développées depuis les années 70/80, autour de la route de Paris notamment. Elles accueillent tous types d'activité : bureau mais aussi industrie, logistique, artisanat, commerce de gros... Plusieurs de ces zones se sont mixées au cours des années, ce qui les rend moins lisibles pour les entreprises utilisatrices de bureau et provoque parfois des conflits d'usages.

Malgré leur localisation proche des grands axes et les dessertes Chronobus développées dans certaines zones ces dernières années, le secteur manque de dynamisme. La nature des produits proposés explique cette désaffection, avec un manque de surfaces neuves et une part conséquente de l'offre immédiate de la métropole nantaise : près de 46 000 m² au 31 décembre 2017, quasi-exclusivement de seconde main. Ce stock trouve difficilement preneur en raison de son état vieillissant, peu fonctionnel, voire obsolète (au moins un quart des surfaces serait à rénover selon les professionnels).

Le projet du Yellopark sur la zone de la Beaujoire, du futur Stade de football, devrait donner un nouveau souffle au secteur Nord-Est. Le projet pourrait s'accompagner d'un nouveau pôle tertiaire de 50 000 m² à l'horizon 2022. Les études et une concertation sont actuellement en cours, pour un démarrage des premiers travaux en 2019.



OBSERVER LES ÉVOLUTIONS DU MARCHÉ, UN PARTENARIAT ÉTROIT AVEC LES ACTEURS DE TERRAIN

Les données analysées dans cette étude sont issues de l'enquête annuelle auprès des professionnels de l'immobilier d'entreprise, **réalisée par le Club Immobilier Nantes Atlantique (Cina)** dans le cadre de **l'Observatoire Nantais de l'Immobilier Tertiaire et d'Activités (ONITA)**.

L'Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise (Auran) appuie ces travaux par la consolidation et le traitement des données et apporte une analyse, dans le cadre de son partenariat avec le Cina. Les données enregistrées par les professionnels de terrains sont ainsi complétées par un suivi du marché de la construction neuve (instruction des permis de construire), d'une veille auprès des développeurs économiques et des aménageurs par l'Auran.

Depuis 2007, cette enquête a permis la collecte d'informations de près de 1 083 235 m² de transactions immobilières grâce aux remontées d'information des professionnels, promoteurs, constructeurs, commercialisateurs, sociétés d'économie mixte d'aménagement et sociétés publiques locales d'aménagement. Qu'ils soient ici remerciés pour la qualité de ce travail et de cette collaboration.

DEFINITIONS ET PÉRIMÈTRE

• La demande placée des bureaux

La demande placée des bureaux correspond à l'ensemble des locations ou ventes à l'occupant (par opposition aux ventes à investisseur) portant sur des locaux à usage de bureaux. Elle est exprimée en mètres carrés de surface de bail (surfaces utiles et quote part des parties communes) pour les locations et surface de plancher pour les ventes.

• Transactions

Opérations effectuées sur le marché immobilier. Les transactions immobilières peuvent donc être des locations ou des ventes. Elles peuvent être réalisées par un professionnel (mandataire dûment habilité par une capacité professionnelle) ou entre particuliers (modalité néanmoins peu usitée sur le marché de l'immobilier d'entreprise).

La notion de transaction est élargie à trois types :

- La commercialisation de bureaux, c'est-à-dire les transactions effectuées entre les propriétaires et les preneurs de locaux via un professionnel mandaté.
- Les bureaux clés en main, soit les transactions réalisées alors que l'immeuble est encore un projet ou en cours de construction, mais dont la structure sera modifiée pour les besoins de la société utilisatrice.
- Les bureaux en compte propre, soit le projet entrepris et réalisé pour le propre compte de l'utilisateur. Dans ce dernier cas, il ne s'agit pas d'une transaction à proprement parlé sur le local puisque celui-ci est construit « en direct » par l'utilisateur. Néanmoins, il est admis d'intégrer les comptes propres dans l'analyse du marché, ceux-ci venant alimenter l'offre tertiaire neuve des territoires.

A noter que les opérations de construction neuve en compte propre ou clé en main sont comptabilisées à la date de démarrage du chantier, dès lors qu'ils ont été identifiés.

• Surfaces neuves

Elles concernent les nouvelles constructions et restructurations lourdes nécessitant un permis de construire et jamais réoccupées depuis la restructuration. Cette catégorie d'immeubles est fiscalement assujettie à la TVA en cas de vente. Les locaux considérés dans l'analyse relèveront des trois catégories de transactions mentionnées précédemment.

• Surfaces de seconde main

Elles concernent des locaux préalablement occupés, quelle que soit la date de libération de l'occupant précédent (de quelques mois à plusieurs années) ou tout local de plus de cinq ans n'ayant jamais été occupé.

• Loyers

Dans ce document, les valeurs locatives sont exprimées en valeurs moyennes, en euros hors taxes et hors charges par m² et par an sur les surfaces excédant 200 m².

• L'offre immédiate ou le stock de bureaux

L'offre immédiate correspond à l'ensemble des locaux vacants au dernier jour de l'année, proposés sur le marché, occupables immédiatement. Les données du stock utilisées dans ce document sont issues de l'évaluation effectuée par le cabinet Arthur Loyd, dans son étude parue en février 2018.

• Secteurs géographiques

L'analyse du marché de la métropole nantaise et sa décomposition territoriale s'appuie sur un découpage géographique distinguant le centre de l'agglomération (centre intraboulevards de Nantes, quartier d'affaire Euronantes et Ile de Nantes) et la périphérie. Cette dernière est appréhendée selon cinq secteurs, dont le périmètre est défini par les grands axes routiers et de franchissements de la Loire et de l'Erdre, qui correspondent selon les acteurs de terrain à des logiques de marché.

CONCLUSIONS & ENJEUX

Avec un marché local dynamique, alimenté par les projets urbains ambitieux, la métropole nantaise dispose de nombreux atouts pour proposer aux entreprises utilisatrices de bureaux une grande diversité d'offre. Pour autant, le territoire souffre actuellement de déséquilibres de qualité entre les secteurs de périphérie, et d'offre entre le Nord et le Sud de la Loire. Les projets d'aménagement des rives de la Loire pourront à long terme contribuer à rééquilibrer cette situation. Le territoire dispose de perspectives pour son marché du bureau, en veillant à :

- **Continuer de développer une offre diversifiée** de produits de tailles diverses et à des prix attractifs. Cette offre neuve doit être régulée et développée à un rythme qui permet l'écoulement sur le marché sans créer de déséquilibre de sur-offre ou de sous-offre, et qui permet ainsi une maîtrise de l'évolution des valeurs des locaux.
- **Renforcer** l'offre tertiaire de centralité en développant Euronantes-Gare, bien identifié par les investisseurs, et en améliorant la lisibilité de l'offre de l'île de Nantes. Veiller à ne pas négliger les petites surfaces à des prix accessibles dans ces quartiers pour lesquelles existent une demande.
- **Accompagner la mutation** des sites et des produits obsolètes, notamment dans le secteur Nord-Est et rééquilibrer ce secteur par de nouvelles productions. Une attention particulière doit être accordée à ces sites qui accueillent un grand nombre d'activités industrielles, artisanales, de logistique ou de commerce de gros, qui peuvent générer des conflits d'usage mais qui portent aussi des dynamiques d'emplois.
- **Rééquilibrer le marché de périphérie** en développant une offre Sud-Loire. Le projet rezéen de Pirmil-les-Isles va permettre de développer au moins 50 000 m² de bureaux et le réaménagement de la route de Pornic offrira des opportunités sur les mêmes volumes. Les déménagements du MIN sur le pôle agro-alimentaire à Rezé et du CHU sur l'île de Nantes vont aussi modifier les environnements.
- **Intensifier le dialogue interterritorial** autour d'une stratégie de développement dans une logique de grand territoire, afin d'éviter l'étalement urbain et d'exacerber la concurrence des espaces économiques.
- **Innover** et poursuivre des impératifs de qualité dans la conception des bâtiments. La transition énergétique mais aussi les changements des usages rendent aujourd'hui incontournables les préoccupations sur l'efficacité, l'agilité et la réversibilité de l'immobilier d'entreprise de demain.

AURAN - février 2018 « Cartographie des sites d'activités de la métropole nantaise - Quels espaces pour les activités économiques ? »

AURAN - mars 2018 « Cartographie interactive du marché de l'immobilier de bureaux dans la métropole nantaise, de 2007 à 2017 »

CBRE - mars 2018 « Marketview Bureaux bilan 2017 »

Arthur Loyd - février 2018 « Etude de marché 2017 »

Club Immobilier Nantes Atlantique (Cina) www.cina.fr

Loire Océan Développement (LOD) www.lod44.com

Nantes Métropole www.nantesmetropole.fr

Nantes Métropole Aménagement (NMA) www.nantes-amenagement.fr

Nantes Saint Nazaire Développement www.nantes-saintnazaire.fr

Société d'aménagement de la métropole ouest atlantique (Samoa) www.samoa-nantes.fr

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

Pour aller plus loin