

Les synthèses de l'Auran

TASSEMENT DU MARCHÉ DES BUREAUX DE LA MÉTROPOLE NANTAISE EN 2018

Avec la tertiarisation de l'économie, le bureau est devenu un lieu de travail incontournable de nos territoires. Avec près de 103 000 m², le marché des bureaux sur Nantes métropole connaît un repli apparent de 8,1% en 2018, lié notamment à un moindre volume des comptes propres et clé en main. L'année est marquée par un plus faible nombre de transactions, par le retour des transactions significatives, sur l'île de Nantes en particulier, et par de nombreuses demandes de locaux neufs. La centralité métropolitaine est toujours très recherchée tandis que des déséquilibres persistent en périphérie. Ces derniers sont quantitatifs entre le nord et le sud de la Loire et qualitatifs entre le Nord-Est et le Nord-Ouest de la métropole. 2018 signe toutefois la poursuite de la mue du Nord-Est, secteur à l'offre plus ancienne, avec notamment une opération de réhabilitation à la Chantrerie.

Au delà du maintien d'une offre de qualité, la rénovation du parc de bureaux est d'autant plus nécessaire que des objectifs ambitieux de transition énergétique des bureaux sont depuis peu inscrits dans la loi. Portant à la fois sur la maîtrise des usages et les efforts de réhabilitation, ces objectifs appellent à des diminutions de - 40 % des consommations, alors qu'une grande partie est liée à des besoins spécifiques (bureautique, éclairage...) et de climatisation. Le bureau, c'est aussi un lieu de vie diurne, aux horaires de travail réguliers et simultanés pour la plupart des actifs. Ses usages sont particulièrement adaptés au développement de projets innovants d'autoconsommation par production renouvelable solaire et d'actions de mutualisation d'espaces et de véhicules. Plusieurs chantiers peuvent donc être développés, et sont déjà initiés par des entreprises soucieuses de leur responsabilité sociétale.

Cette synthèse propose une analyse des dynamiques et des spécificités du marché des bureaux nantais, ainsi qu'un premier éclairage sur les enjeux et pistes de maîtrise de la consommation énergétique des bureaux. Cette étude a été rendue possible grâce à un partenariat avec le Club Immobilier Nantes Atlantique (CINA), et l'Observatoire Nantais de l'Immobilier Tertiaire et d'Activités (ONITA), ainsi qu'aux travaux menés par l'Auran avec les énergéticiens (ÉNÉDIS, GRDF) sur la transition énergétique du territoire.

Chiffres clés NANTES MÉTROPOLE



102 800 M²

de surfaces de bureaux
louées et vendues



-8,1%

par rapport à 2017



218

transactions
de bureaux

15

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

52%

de surfaces
commercialisées en
centralité métropolitaine



32%

de la consommation
énergétique du secteur tertiaire
de la métropole est réalisée par
les bureaux

75%

d'électricité dans
les consommations
énergétiques des bureaux

135 730 M²

de surfaces disponibles
(offre immédiate) au 31/12/2018

TASSEMENT DU MARCHÉ DES BUREAUX EN 2018

LES SURFACES DIMINUENT FAUTE DE COMPTES PROPRES

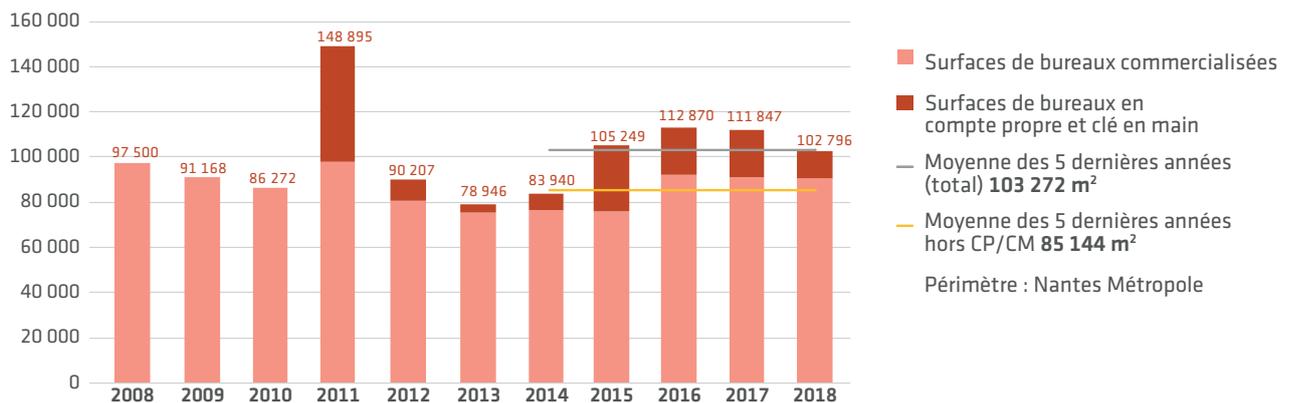
En 2018, le marché de l'immobilier de bureaux dans la métropole nantaise connaît un repli de 8,1 % par rapport à 2017. Avec 102 796 m² de surface de bureaux en 2018, le marché de la métropole nantaise se tient dans la moyenne des transactions des cinq dernières années.

Mais l'année 2018 confirme la dynamique baissière engagée en 2017, liée en partie à un ralentissement des productions neuves sur le territoire et en particulier sur les opérations réalisées en compte propre (directement par l'utilisateur) ou en clé en main (par un promoteur en ayant connaissance du preneur).

En effet, seule une opération clé en main est recensée en 2018, contre 6 comptes propres et clés en main en 2017. Il s'agit de la filiale informatique IBP Atlantique qui s'installera en 2019 dans ses nouveaux locaux à Saint-Herblain. Malgré cette transaction conséquente de 12 040 m², le niveau de 2018 est presque deux fois moins élevé qu'en 2017.

Sur le reste du marché, 90 756 m² de surfaces de bureaux ont été commercialisées en 2018, soit autant qu'en 2017 (90 849 m²), et au-dessus de la moyenne hors comptes propres et clés en main des cinq dernières années (85 213 m²).

10 ans de transactions de bureaux sur Nantes Métropole, en m²



DES LOYERS MOYENS PLUTÔT STABLES

Le marché nantais est essentiellement locatif (plus de 8 transactions sur 10) tant sur les produits neufs que ceux de seconde main. Selon BNP Paribas Real ESTATE, les investissements en bureaux réalisés à Nantes sont, comme dans les marchés comparables en régions, portés à 90 % par des acteurs français.

Les transactions de plus de 200 m² indiquent une certaine stabilité des loyers des bureaux neufs de la centralité métropolitaine, mais une hausse sur

ceux de seconde main. Les loyers maximum sont équivalents tant les produits de ce secteur sont recherchés. A noter qu'en 2017, les loyers moyens avaient augmenté (+4,3 % en neuf et +3 % en seconde main).

En périphérie, les loyers des bureaux neufs sont globalement stables, tandis que ceux de seconde main diminuent à nouveau (-4,2 % en 2018 et -3,7 % en 2017), signe d'un manque d'attractivité de certains produits.

Valeurs locatives des surfaces de bureaux de plus de 200 m² en 2018

Localisation	Etat	Loyer moyen 2018	Évolution annuelle	Loyer maximum observé
CENTRE	Neuf	178	stable	195
	Seconde main	154	+ 4,1 %	199
PÉRIPHÉRIE	Neuf	149	stable	155
	Seconde main	113	-4,2 %	164

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

UNE FORTE DEMANDE DE SURFACES NEUVES

LES GRANDES TRANSACTIONS À NOUVEAU AU RENDEZ-VOUS EN 2018

Contrairement à 2017, l'année 2018 est marquée par un plus faible nombre de transactions : 218 en 2018 contre 284 en 2017 et 238 en moyenne sur les cinq dernières années.

L'année se distingue également par le retour des transactions significatives avec 7 transactions de plus de 2 500 m², toutes en location et concernant presque toutes des surfaces neuves. La livraison clé en main d'IBP de 12 040 m² à Saint-Herblain est la plus significative, suivie par Nantes Métropole qui signe deux transactions totalisant 12 860 m² sur l'île de Nantes. On note également Eurial à la Chantrerie (5 700 m²), la DGFiP à Euronantes (3 970 m²), le Start-Up Palace (accélérateur de start-up) dans un immeuble ancien proche de la place Graslin (3 600 m²) et enfin Talend, une scale-up française spécialiste du Cloud et du Big Data qui déménage dans de nouveaux locaux sur l'île de Nantes (2 635 m²).

Ces transactions reflètent des mouvements endogènes de relocalisations ou de regroupement de sites (pour IBP). Les administrations publiques sont très présentes en 2018 du fait des travaux de réhabilitation de la Tour Bretagne qui ont occasionné un déménagement de leurs services.

Totalisant 40 805 m², ces transactions significatives représentent 40 % du marché, soit un résultat bien au-delà de la moyenne de ces cinq dernières années (30 %) et de l'an dernier (20 % seulement en 2017). En revanche, les transactions de taille intermédiaire de 750 m² à 2 500 m² sont en net retrait avec seulement 15 transactions en 2018 (contre 30 en 2017 et 23 en moyenne). Ce retrait explique les performances similaires du marché sur les surfaces commercialisées cette année. Enfin, les transactions de moins de 750 m² sont toujours nombreuses (90 % des transactions) mais ne représentent que 43 % des surfaces du marché, soit tout juste un peu plus que les 7 transactions significatives.

UNE FORTE DEMANDE DE NEUF ET DANS LES SECTEURS ATTRACTIFS

En 2018, le marché est porté à parts quasiment égales par les produits neufs (51 %) et de seconde main. Les surfaces neuves sont en repli de 3,3 % par rapport à 2017, lié au moindre volume de comptes propres et clé en main. Toutefois, sur les commercialisations (hors comptes propres et clé en main), le neuf a clairement porté le marché (+22 %), grâce aux très grandes transactions réalisées (7 sur 8 concernent des bureaux neufs).

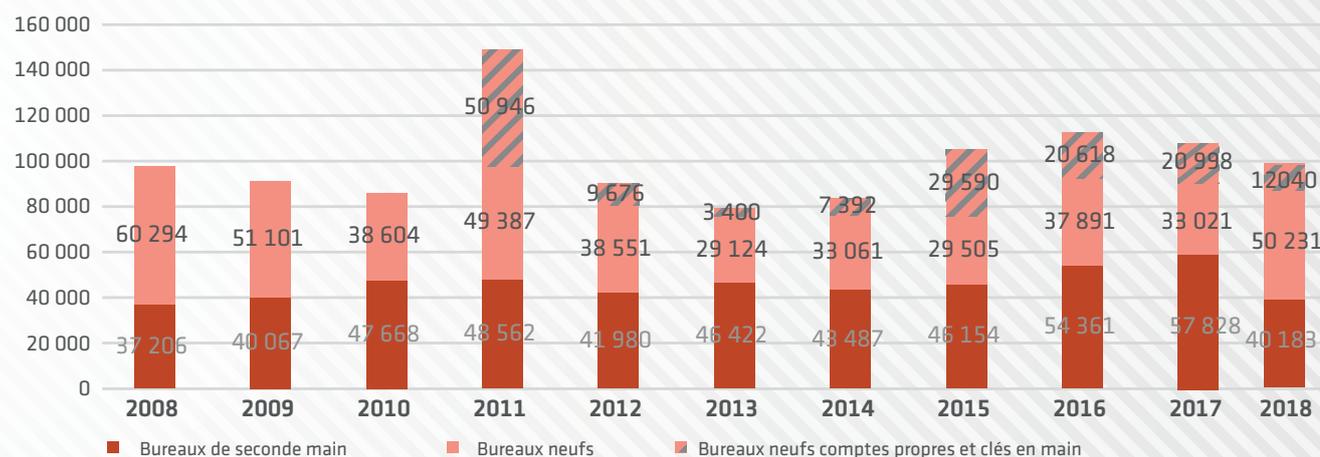
Les signes d'une certaine tension se ressentent encore davantage cette année selon les professionnels, et tout particulièrement en centre-ville avec notamment des mises en chantiers moins nombreuses. Par ailleurs, un plus grand nombre de candidatures pour un même produit est observé, ainsi qu'une diminution des mesures d'accompagnement (aides au déménagement, loyers progressifs, déduction de mois de loyers en contrepartie de la signature d'un bail solide...). Ces signaux faibles peuvent indiquer un léger déséquilibre de sous-offre, sur les secteurs les plus recherchés.

Répartition des surfaces par taille de transactions en 2018



Source : Enquête CINA ONITA, consolidation Auran - Périmètre : Nantes Métropole

Transactions neuves et de seconde main de 2008 à 2018, dans la métropole nantaise, en m²



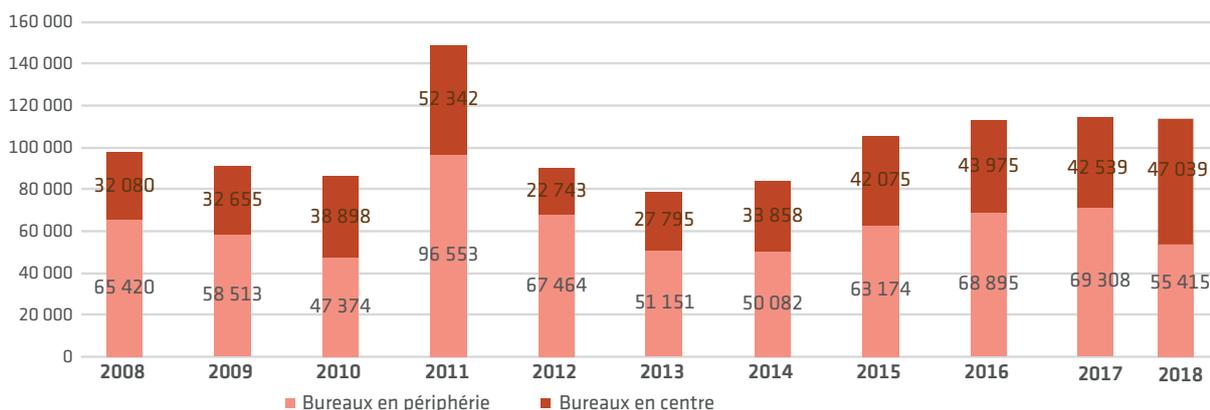
Source : CINA ONITA, consolidation Auran - Périmètre : Nantes Métropole

UNE CENTRALITÉ ATTRACTIVE ET DES MARCHÉS DE PÉRIPHÉRIE INÉGAUX

En 2018, les surfaces de bureaux louées et vendues restent plus nombreuses en périphérie (54 % des transactions) que dans le centre (46 %), grâce au clé en main d'IBP. L'écart tend néanmoins à se réduire, avec un bond des surfaces commercialisées en centralité

(+ 13,4 %) et un repli en périphérie (-11,4 %). Ainsi, sur le volet des commercialisations uniquement (hors clé en main), le centre connaît le plus grand volume de transactions de surfaces de bureaux (52 %).

Transactions dans le centre de l'agglomération et en périphérie, de 2007 à 2018, en m²



Source : CINA ONITA, consolidation Auran - Périmètre : Nantes Métropole

LE CENTRE TOUJOURS TRÈS PRISÉ

Très attractif par leur localisation combinant mixité fonctionnelle, accessibilité intermodale, et une forte image, les bureaux en centre-ville sont très recherchés, même pour des produits de seconde main parfois moins fonctionnels. En 2018, 47 300 m² de surfaces de bureaux sont transactées dans la centralité métropolitaine, soit 46 % du marché de la métropole nantaise. Le secteur connaît des transactions de taille et de qualité très diverses, entre petites surfaces de seconde main dans le centre-ville historique et grands plateaux neufs sur Euronantes et l'île de Nantes. Il dispose également d'un stock très faible (moins d'un an de transactions), qui trouve très rapidement preneur. Les opérations en cours de livraison sont commercialisées bien en amont.

UNE ACTIVITÉ PLUS INTENSE SUR L'ÎLE DE NANTES

Avec 10 950 m² seulement de surfaces louées ou vendues, Euronantes-gare est plutôt en retrait en 2018 (28 % de moins qu'en 2017). Le quartier d'affaire représente 23 % des transactions réalisées en centre-ville et 11 % des transactions de l'ensemble du marché métropolitain. La zone arrive prochainement en fin de développement ce qui ralentit les transactions et laissera bientôt les rotations d'utilisateurs conduire les mouvements sur cette zone.

L'île de Nantes en revanche se distingue cette année en doublant son niveau de transactions par rapport à 2017. Avec 27 185 m², cette zone concentre 57 % du marché du centre-ville et 26 % de la métropole nantaise. La grande majorité (73 %) des transactions sur l'île de Nantes concerne des surfaces neuves, et ce secteur est dopé par trois des sept très grandes transactions de l'année dans les bâtiments Polaris, Nantil et Mayflower. Enfin, 8 775 m² ont trouvé preneurs dans le centre intraboulevards, soit 19 % du marché du centre-ville.

DES MARCHÉS DE PÉRIPHÉRIE INÉGAUX

Les secteurs de périphérie sont inégaux en termes de quantité d'offre (fort déséquilibre entre le Nord-Loire et le Sud-Loire où l'offre est quasi-inexistante), de qualité des produits et de lisibilité des pôles tertiaires (zones plus mixtes et vieillissantes dans une partie du Nord-Est, un pôle tertiaire récent et très attractif au Nord-Ouest), de desserte autoroutière et de transports collectifs. Comme dans la centralité, il n'y a donc pas un marché de périphérie, mais plusieurs localisations inégalement attractives qui sont le fruit de l'histoire du développement économique du territoire mais aussi des parcours des entreprises.

LE NORD-OUEST ET NORD BOOSTÉS PAR DE NOUVELLES OPERATIONS

Le Nord-Ouest est le 1^{er} pôle de périphérie, porté par les zones d'Ar Mor et de Moulin Neuf. Boosté en 2018 par le compte propre d'IBP sur Laënnec, ce secteur signe en réalité une diminution des commercialisations (-30 %), en particulier du neuf (deux fois moins qu'en 2017).

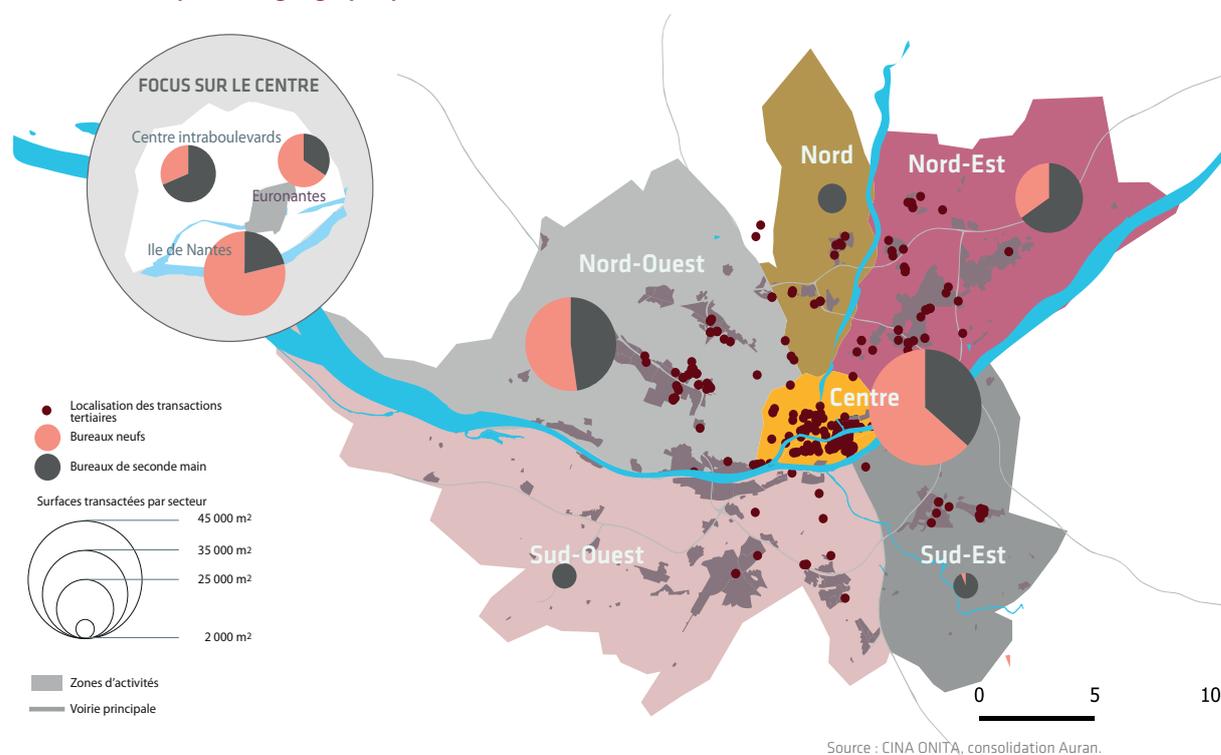
Si le secteur Nord de la métropole nantaise connaît également un repli apparent, le parc d'activités de Ragon se développe aux portes de la métropole à Treillières (Communauté de communes d'Erdre et Gesvres). Au moins 2 600 m² ont déjà été commercialisés¹ en 2018 ce qui peut répondre en partie à la demande de surfaces neuves des entreprises du nord de la métropole nantaise.

1. Non comptabilisé dans le volume du marché de la métropole nantaise dans cette étude

LE REGAIN DU NORD-EST ET DE LA CHANTRERIE SE CONFIRME

Au Nord-Est, le regain se poursuit avec une nette hausse des commercialisations dans le secteur (+67 %), tant sur le neuf que la seconde main. Avec 17 000 m² de surfaces de bureaux louées et vendues, ce secteur s'impose à nouveau cette année au coude à coude avec le Nord-Ouest. Le renouveau de la Chantrerie se poursuit avec Eurial qui s'y installera en 2020 dans un nouveau siège social (5 700 m²) afin de regrouper ses 300 salariés actuellement répartis dans six bâtiments sur la zone du Perray (à l'Est également). Il s'agit d'une opération de réhabilitation de l'ancienne emprise de MHS Électroniques (fabrication de composants électroniques, liquidé en 2010), impliquant la déconstruction et le désamiantage du bâtiment obsolète ainsi que la dépollution du site.

Transactions tertiaires: répartition géographique des surfaces en neuf et seconde main, en 2018



ET AILLEURS ?

En région, les métropoles de Lyon et Lille renouent avec les progressions après une année 2017 en trou d'air, sur les grandes transactions notamment. Bordeaux accuse une diminution cette année après sa percée record de 2017 difficile à égaler. Le marché bordelais s'est néanmoins fait une place à l'étage supérieur proche des 150 000 m². Montpellier crée la surprise en rejoignant le club des plus de 100 000 m², au coude à coude avec les métropoles de l'Ouest, Nantes et Rennes, et derrière Aix-Marseille.

Marché du bureau des principales agglomérations françaises	Surfaces en 2016, en m ²	Surfaces en 2017, en m ²	Surfaces en 2018, en m ²	Part du neuf en 2018, en %	Évolution sur un an	Offre immédiate au 31/12/2018	Part du neuf, en %	Évolution sur un an
Lyon	290 500	269 242	331 660	54%	23%	312 660	33%	-2%
Lille	225 250	213 416	280 157	57%	31%	270 000	24%	17%
Toulouse	169 100	163 000	178 000	54%	9%	219 000	15%	-9%
Bordeaux	106 300	164 900	149 000	57%	-10%	89 760	28%	2%
Aix - Marseille	112 000	142 417	121 835	32%	-14%	203 488	10%	33%
Montpellier	nd	81 700	104 489	40%	28%	106 700	23%	-6%
Nantes	112 870	111 847	102 800	37%	-8%	135 730	27%	-1%
Rennes	95 100	nd	100 200	38%	-8%	145 800	37%	-1%

DES ENJEUX SUR LA QUALITÉ DE L'OFFRE ET DE MAÎTRISE DE L'ÉNERGIE DES BUREAUX

UNE OFFRE IMMÉDIATE DE SECONDE MAIN ENCORE IMPORTANTE

À la fin de l'année 2018, le marché nantais dispose d'une offre immédiate encore importante, de près de 136 000 m². Elle est principalement constituée de produits de seconde main (71 % du stock). Néanmoins, ce stock est en nette diminution depuis 2015 (-12 % en moyenne par an) contrairement à la période 2011 et 2015. Cela peut s'expliquer par la concurrence du neuf, qui trouve facilement preneur, mais surtout par l'inadéquation de certains produits de seconde main avec les besoins des utilisateurs.

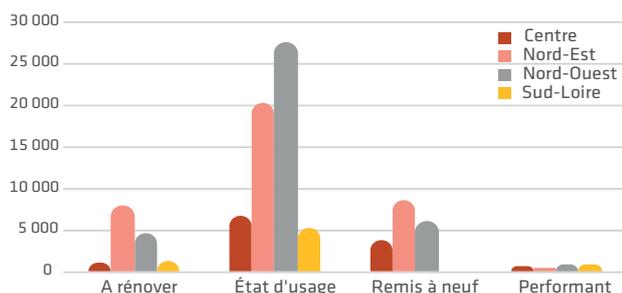
Selon le cabinet Arthur Loyd, près de 21 000 m² de bureaux « peu performants » sont en attente de preneurs sur le territoire. Sans surprise, le secteur Nord-Est en concentre plus de la moitié, avec des locaux vieillissants, peu fonctionnels ou aux

faibles performances énergétiques. Combinés à une localisation moins attractive puisque le secteur abrite les zones d'activité les plus anciennes et les moins lisibles, les projets de réhabilitation sont plus difficiles à mettre en œuvre du fait d'un retour sur investissement plus long à atteindre en cas de réhabilitation.

UN MARCHÉ DE REPORT QUI ÉMERGE EN PÉRIPHÉRIE

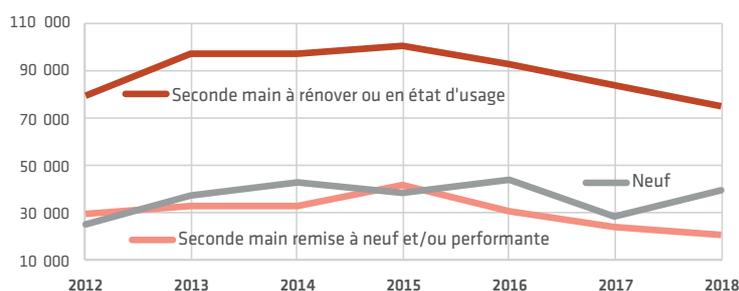
La baisse du stock de seconde main à rénover ou en état d'usage ces dernières années ainsi que les récents projets de réhabilitation dans la Chantrerie montrent des signes positifs, dans un secteur moins attractif ces dernières années. Ces signes laissent à penser que le manque de fonciers à développer et les tensions sur les secteurs attractifs font émerger un marché de report en périphérie.

État des bureaux de seconde main en 2018 par secteur



Source : Arthur Loyd, au 31 décembre 2018, surfaces de bureaux en m²

Évolution de l'offre immédiate par typologie



LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DES BUREAUX, UN ENJEU BIENTÔT FORMULÉ DANS LA LOI

La loi de Transition Énergétique parue en 2017 prévoyait initialement une disposition relative à l'immobilier tertiaire et notamment à des « obligations de travaux » de rénovation énergétique. Suspendue à peine deux mois plus tard, elle revient dans la loi ELAN votée en octobre 2018 portant sur « l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique ». Le décret dédié au tertiaire en cours de préparation devrait introduire la possibilité de moduler les efforts par type de bâtiment et remplace « l'obligation de travaux » par la notion « d'actions de réduction de la consommation ». Un objectif de réduction est ainsi fixé de - 40 % des consommations à l'horizon 2030.

L'Auran développe un Observatoire Partenarial de la Transition Énergétique qui vise à identifier les leviers d'actions à l'échelle locale pour agir sur les différentes composantes énergétiques territoriales. Quelques pistes sont proposées dans cette étude et seront approfondies dans les prochains mois.

Suivez l'actualité de l'Auran sur www.auran.org

DES CONSOMMATIONS À MAÎTRISER

La maîtrise des usages est un levier important de réduction des consommations pour le parc de bureaux. Des démarches de management de l'énergie peuvent être mises en place, consistant à piloter et à évaluer les consommations, en lien avec les plateformes de domotique des bâtiments, à corriger les dérives identifiées et à sensibiliser le personnel aux bonnes pratiques. Selon l'Observatoire de l'Immobilier durable, elles permettraient de faire diminuer de 10 % à 30 % les consommations et présentent l'avantage d'être relativement accessibles, à moindre coût.

UNE RÉNOVATION INCONTOURNABLE

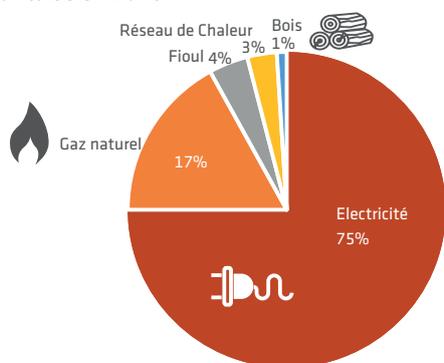
Ces actions sur les usages sont nécessaires, mais pour autant c'est bien la rénovation ciblée des bureaux les plus énergivores qui constitue l'axe fort d'amélioration de l'efficacité énergétique du parc, contribuant pour plus de la moitié à l'atteinte des objectifs fixés. Le CLER Réseau pour la transition énergétique rappelle que ce sont d'abord les investissements de rénovation du bâti qui permettront de réaliser durablement et massivement des économies d'énergie. Néanmoins, ces investissements conséquents sont difficiles à mobiliser notamment dans les bâtiments en copropriété.

DES INITIATIVES À ENCOURAGER LOCALEMENT

UNE CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE À DOMINANTE ÉLECTRIQUE

En 2016, sur la métropole nantaise, le secteur tertiaire² représente 18 % des consommations d'énergie de la métropole nantaise. Au sein du tertiaire, les bureaux y représentent 32 % des consommations, contre 26 % à l'échelle nationale³. La consommation énergétique du parc de bureaux de la métropole nantaise est principalement tournée vers l'électricité (75 % contre 29 % en résidentiel).

Énergies utilisées dans le parc de bureaux de la métropole nantaise en 2016

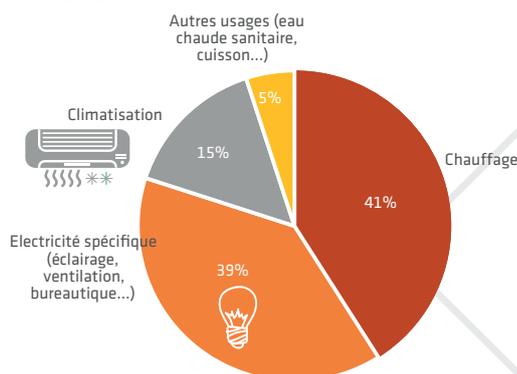


Source BASEMIS 2016, Air Pays de la Loire

UN POIDS RELATIF DU CHAUFFAGE

Au sein du parc de bureaux de la métropole, trois usages concentrent 95 % des consommations : chauffage, électricité spécifique et climatisation (15 % contre 1 % en résidentiel). Les usages de la climatisation apparaissent comme l'un des déterminants à surveiller dans le cycle énergétique des bureaux, d'autant que l'installation des systèmes de production de froid est un phénomène qui tend à s'amplifier au regard des fréquences rapprochées des vagues de chaleur. L'impact sur la demande en électricité en période estivale pourrait être d'autant plus important à l'avenir.

Usages de l'énergie dans le parc de bureaux de la métropole nantaise en 2016



Source BASEMIS 2016, Air Pays de la Loire

DES USAGES COMPATIBLES AVEC L'AUTOCONSOMMATION

Étant donné le niveau élevé des consommations des bureaux, le déploiement d'une production d'électricité renouvelable et locale prend tout son sens. En effet, il existe une forte adéquation entre les besoins électriques du parc (en journée du lundi au vendredi) et les périodes de productions liées à l'ensoleillement, et ce contrairement au résidentiel. Le pic de production solaire, en journée, correspond également au pic de consommation des équipements (bureautique...). Par ailleurs, les bâtiments de bureaux disposent souvent de toitures propices à l'installation de centrales solaires photovoltaïques (ombrage restreint, matériau de toiture supportant la charge, poste électrique de raccordement dédié, grandes ombrières de parking...). Le parc de bureaux est particulièrement compatible avec les projets d'autoconsommation⁴. Combinée aux bonnes pratiques de management de l'énergie, elle s'impose comme un véritable levier de maîtrise des charges des entreprises ainsi que d'image auprès de leur clientèle et collaborateurs.

DES LOGIQUES DE MUTUALISATION À ENCOURAGER

Les hausses du marché de l'électricité étant inéluctables, la réduction d'une partie de la facture énergétique est un enjeu partagé. Or, les actions de réductions seront d'autant plus impactantes si elles sont portées par plusieurs entreprises à l'échelle d'un ou plusieurs bâtiments. Il pourrait être imaginé des panneaux solaires mutualisés permettant une autoconsommation et l'usage de véhicules électriques pour verdir la mobilité des actifs travaillant en bureaux. Cette opportunité serait complémentaire des incitations aux usages alternatifs à la voiture et des dispositions permettant d'atténuer la congestion des réseaux : télétravail, horaires d'embauches et débauches décalés, covoiturage, autopartage, encouragement des modes doux et des transports en communs...

Certaines associations d'entreprises se sont localement déjà emparées du sujet comme l'Association des Entreprises de La Chapelle sur Erdre. Regroupant 60 entreprises, cette association a mis en place une bourse au covoiturage et un projet de maîtrise de ses dépenses d'énergie (Ecoza) grâce à un monitoring des consommations et une sensibilisation des salariés. Grâce à ces actions, les consommations d'énergie ont été réduites de 10 %.

2. Le « secteur tertiaire » comprend l'ensemble des services tels que le commerce, l'enseignement, l'habitat communautaire, l'hôtellerie et la restauration, les établissements de santé, l'éclairage public,...

3. Source Centre d'Études et de Recherches Économiques sur l'Énergie (CEREN)

4. Autoconsommation énergétique : fait de consommer soi-même l'énergie que l'on a produite sur place.

CONCLUSIONS & ENJEUX

La métropole nantaise dispose d'atouts certains pour proposer aux entreprises utilisatrices de bureaux une grande diversité d'offre. Pour autant, des déséquilibres d'offre persistent entre le Nord et le Sud de la Loire, que les projets d'aménagement des rives de la Loire et de l'aéroport Nantes-Atlantique pourront à long terme contribuer à rééquilibrer. Qualité de produits et attractivité de sites de périphérie sont aussi inégales, au Nord-Est notamment. Par ailleurs, la nécessité de préservation des espaces naturels conduisent les acteurs du territoire à être toujours plus inventifs pour densifier les espaces économiques existants. Les objectifs de transition énergétique formulés dans la loi amèneront des évolutions des pratiques, dans la maîtrise des usages de consommation énergétique et dans la façon de concevoir et produire les espaces de travail de demain. Autant d'enjeux et d'actions à mener sur la métropole afin de :

- **Développer une offre neuve ciblée** en densifiant les sites économiques existants. Pour accompagner le développement et l'implantation d'entreprises, une offre neuve de grands plateaux et une localisation attractive sont deux critères de décision et d'attractivité majeurs. Les projets de développement doivent répondre à la fois aux besoins des entreprises mais aussi aux impératifs de transition écologique dans leur conception (isolation, ventilation, bâtiment passifs et adaptables...)
- **Accompagner la mutation** des sites et des produits de seconde main obsolètes, et en particulier dans le secteur Nord-Est en réhabilitant les friches. La raréfaction du foncier économique dans toute la métropole et les objectifs de transition énergétique du parc de bureaux renforcent aujourd'hui la nécessité d'une mue du parc. L'un des défis sera, comme pour le résidentiel, d'impulser des dynamiques au sein des copropriétés vieillissantes.
- **Rééquilibrer le marché de périphérie** en développant une offre au sud de la Loire. Les projets de Pirmil-les-Isles vont permettre de développer au moins 50 000 m² d'ici 2035 et des opportunités existent avec le déménagement du MIN sur le pôle agro-alimentaire à Rezé et du CHU sur l'île de Nantes. Par ailleurs, le réaménagement de l'Aéroport Nantes-Atlantique offre la possibilité de repenser la zone aéroportuaire comme le pôle d'affaire du Sud-Loire, adossé au pôle d'innovation Jules Verne.
- **Encourager les initiatives** de maîtrise des usages de consommation des bureaux et de réduction de l'empreinte énergétique des actifs y travaillant. Plusieurs chantiers sont à mener ou à consolider, déjà pour certains initiés par les entreprises. Ces actions peuvent contribuer à la fois à la transition énergétique du territoire, à la maîtrise des coûts des entreprises et aux aspirations de mieux vivre et mieux travailler des actifs sur la métropole nantaise.

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

Retrouvez cette publication et sa méthodologie sur le site internet de l'Auran : auran.org/publications

AURAN - février 2018 « Cartographie des sites d'activités de la métropole nantaise »

AURAN - mars 2018 « Cartographie interactive du marché de l'immobilier de bureaux »

AURAN - novembre 2017 « le télétravail, un virage à négocier »

AURAN - novembre 2016 « les déplacements des habitants de la métropole nantaise »

Arthur Loyd - février 2019 « Étude de marché 2018 »

BNP Paribas Real Estate - mars 2019 - Étude de marché Régions Bureaux 2018

CBRE - mars 2019 « Marketview Bureaux bilan 2018 »

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

ADEME - février 2018 « Les avis de l'ADEME - L'autoconsommation d'origine photovoltaïque »

OIE - février 2019 « Baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments tertiaire »

AIE - mai 2018 « Le futur du refroidissement »

Association des Entreprises de La Chapelle sur Erdre www.assoecf.fr

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

Pour aller plus loin