

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.