

LE NAMAS

Promoteur : Cirrus Pégase

Architectes : Carré d'Archi et Jean-Baptiste MIRALLES



LA RUCHE

Promoteurs : Les Villégiales et OB Développement

Architecte : MPM ARCHI

Arthur Loyd Occitanie Méditerranée - Les chiffres 2022



BUREAUX
31 000 m²
transactés



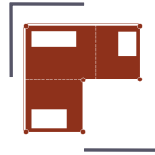
LOCAUX D'ACTIVITÉ
11 800 m²
transactés



COMMERCES
8 500 m²
transactés



INVESTISSEMENT
47 600 m²
transactés



FONCIER
6 700 m²
transactés

Acteur du marché de l'immobilier d'entreprise à Montpellier, Nîmes et Béziers depuis 20 ans.

Arthur Loyd regroupe une équipe à votre écoute qui s'engage à vous apporter un conseil efficace et pertinent dans votre recherche immobilière.

- Des transactions de **18 m²** à **18 000 m²** car tous nos clients sont importants
- **+ de 25%** des parts de marché réalisées par Arthur Loyd
- **300** offres en ligne sur nos 3 sites
- **90%** du stock en portefeuille
- Une équipe de **19** personnes



L'équipe Arthur Loyd Occitanie Méditerranée

MONTPELLIER



Michel Peinado
Directeur associé



Sonia Colling
Assistante de direction



Manon Dobenesque
Chargée de Marketing



Aurélie Guesné
Consultante Bureaux



Antoine Ghyselen
Consultant Bureaux



Aurélie Clot
Consultante Bureaux



Emmanuelle Philibert
Consultante Bureaux



Capucine Lesfargues
Assistante Commerciale Bureaux



Aurore Jamelot
Consultante Activités



Mathieu Frey
Consultant Activités



Nicolas Gonzalez
Manager Commerces

NÎMES



Florent Guérin
Directeur d'agence



Antoine Tirard
Consultant Activités



Alexandra Bon
Consultante Commerces & Bureaux



Philippe Giraud
Consultant Commerces & Bureaux



Laureen Salez
Assistante Commerciale

BÉZIERS/NARBONNE/PERPIGNAN



Ziemko Pawlowski
Directeur d'agence



Cécile Galindo
Assistante Commerciale



Christophe Brodard
Consultant Activités et Bureaux

Nîmes en chiffres

DÉMOGRAPHIE

- Nîmes : 35^{ème} ville française
- 39 communes dans l'agglomération administrative, Nîmes Métropole
- Aire urbaine : 269 000 habitants
- 4^{ème} aire urbaine de la région Occitanie après Toulouse, Montpellier et Perpignan
- Croissance annuelle de la population : 1%
- 13 600 étudiants

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

- 20 000 entreprises - 100 000 emplois
- 1 pépinière d'entreprise, 2 accélérateurs (Open Tourisme Lab, Institut Méditerranéen des Métiers de la Longévité), 2 incubateurs, 1 FabLab
- 22 plateformes technologiques
- 4 parcs d'activités (Grézan, Mitra, Georges Besse, Bouillargues)
- 3 pôles d'excellence : Risque et sécurité civile
Santé et dispositifs médicaux
Technologie numérique

LES GRANDS PROJETS

Centre des congrès

Projet prévu en coeur de ville, livraison 2025

Magna Porta

Futur quartier économique qui sera le trait d'union entre Nîmes et la gare TGV de Manduel-Redessan. Parc de loisirs à l'étude

Marché Gare

Requalification complète du marché gare en quartier durable à l'horizon 2030. Sont prévus des bureaux, des tiers-lieux, des commerces, un pôle multimodal en complément des équipements agro-alimentaires

NPNRU 2019-2029

Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain portant sur 3 quartiers : Pissevin - Valdegour, Chemin bas d'Avignon - Clos d'Orville et Mas de Mingue

Focus Pissevin

Projet GGL en lieu et place de la galerie Wagner

L'ancienne base convoitée **OC'via** sera finalement destinée à l'installation de la 2^{nde} prison de Nîmes

LES LIAISONS

Rails :

- **Gare TGV** qui permet la liaison avec Paris en 2h50

Route :

- Autoroute **A9**, axe Lyon - Espagne (2h de Lyon et 3h de Barcelone)
- Autoroute **A54**, axe Marseille - Nîmes (1h30 de Marseille)

TramBus :

- Ligne 1 reliant Caissargues au centre-ville
- Ligne 2 reliant le CHU au centre-ville

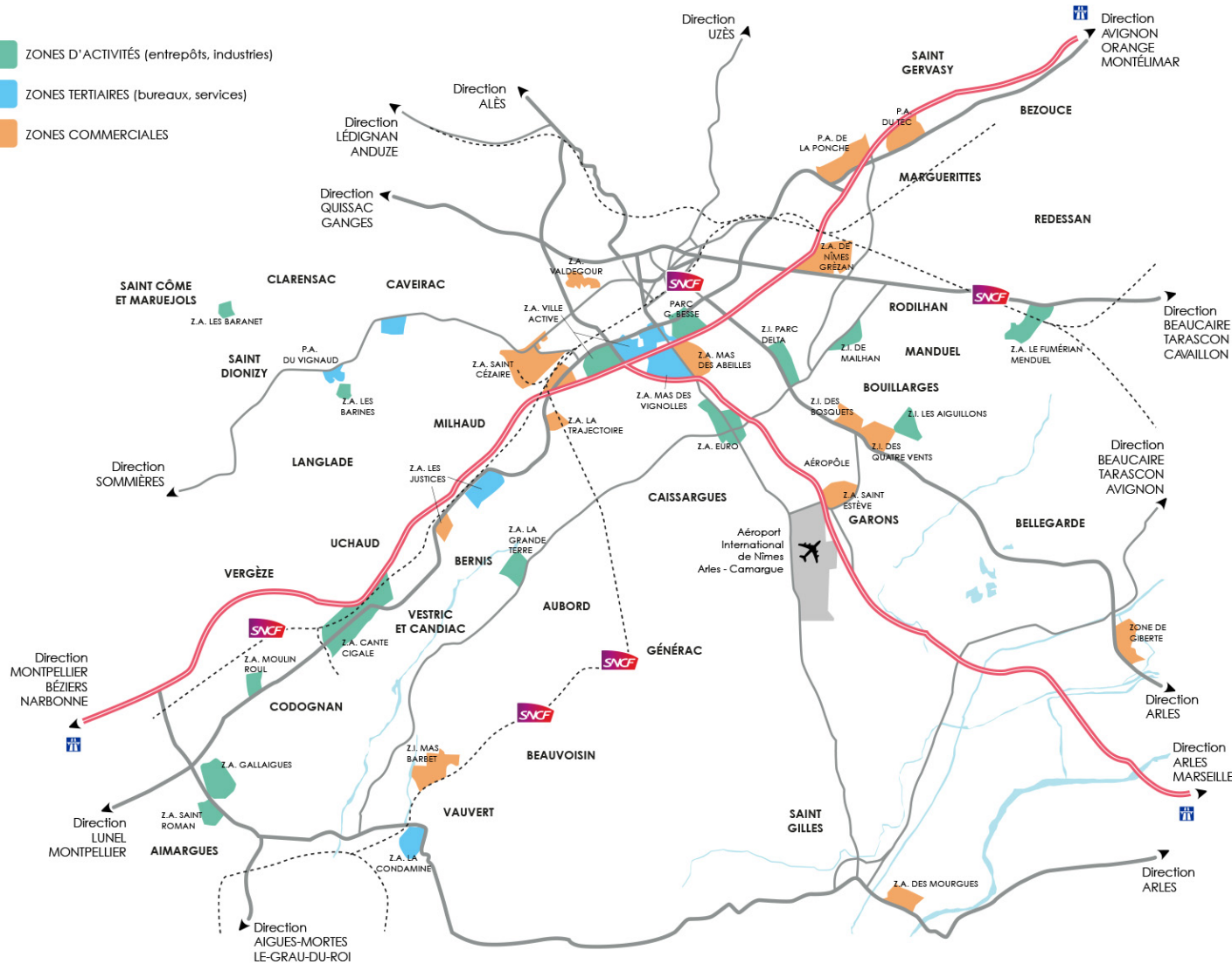
Air :

- **Aéroport international Nîmes Arles Camargues** avec des vols directs vers la Grande-Bretagne, la Belgique et le Maroc



Cartographie Nîmes

- ZONES D'ACTIVITÉS (entrepôts, industries)
- ZONES TERTIAIRES (bureaux, services)
- ZONES COMMERCIALES



Nîmes Est : Bezouze, Bouillargues, Manduel, Marguerittes, Redessan, Rodilhan, Poulx, ...

Nîmes Nord : La Calmette, Dions, ...

Nîmes Sud : Générac, Caissargues, Garons, ...

Nîmes Ouest : Bernis, Caveirac, Clarensac, Langlade, Milhaud, Saint-Côme-et-Maruéjols, Saint-Dionisy, ...

Nîmes : Centre-ville historique, parc Georges Besse, Grézan, Km Delta, Saint-Césaire, ...



BAROMÈTRE

Attractivité & résilience des métropoles
Transition des territoires

Pour lire l'intégralité du
Baromètre 2022 :



LES MÉTROPOLIS INTERMÉDIAIRES



Performances économiques



Immobilier tertiaire & accueil des entreprises



Connectivité, capital humain et transitions



Qualité de vie



Indice d'attractivité & résilience Arthur Loyd

		Performances économiques	Immobilier tertiaire & accueil des entreprises	Connectivité, capital humain et transitions	Qualité de vie	Indice d'attractivité & résilience Arthur Loyd
Angers	01	1	1	1	9	→ 0,57
Reims	02	8	2	7	7	→ 0,52
Brest	03	3	9	4	3	→ 0,51
Caen	03	5	5	3	5	→ 0,51
Orléans	05	2	3	6	15	→ 0,50
Dijon	06	7	13	2	1	→ 0,49
Metz	07	10	4	8	8	→ 0,48
Saint-Étienne	08	6	11	12	2	→ 0,47
Nîmes	09	4	8	10	10	→ 0,47
Amiens	10	13	10	11	6	→ 0,43
Le Mans	11	14	12	9	13	→ 0,41
Avignon	12	9	16	5	12	→ 0,40
Limoges	13	11	14	16	4	→ 0,39
Le Havre	14	12	6	15	14	→ 0,38
Valenciennes	15	15	15	13	11	→ 0,34
Lens - Liévin	16	16	7	14	16	→ 0,32

Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Nîmes Métropole



Créé en 2007 à l'initiative de Nîmes Métropole, l'observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise permet de mieux **connaître le marché de l'immobilier d'entreprise**. La maîtrise d'oeuvre de cet observatoire est assurée par l'Agence d'Urbanisme, région nîmoise et alésienne.

L'objectif est double : être un véritable **outil** d'aide à la décision pour les entreprises afin de mieux appréhender ces marchés face aux choix d'implantation qui s'offrent à elles et permettre à la collectivité une **meilleure connaissance** des volumes échangés et de l'offre disponible afin d'adapter la programmation foncière et immobilière.

Pour ce faire, cet observatoire agrège et valorise les données des professionnels de l'immobilier d'entreprise (Arthur Loyd, CBRE, Cushman & Wakefield, Tissot Immobilier). Le rôle prépondérant joué par ces commercialisateurs garantit la pertinence des résultats qui, au demeurant, ne prétendent pas à l'exhaustivité.



Ils nous ont fait ...



... confiance en 2022



SOMMAIRE

1

BUREAUX

LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

Evolution des transactions	P 12
Répartition neuf / seconde main	P 13
Répartition par secteurs géographiques	P 14
Répartition vente / location	P 14
Répartition par niveaux de surface	P 16
Typologie des utilisateurs	P 17

LES VALEURS	P 18
-------------	------

SITUATION DE L'OFFRE	P 19
----------------------	------

ANALYSES ET PERSPECTIVES	P 21
--------------------------	------

2

LOCAUX D'ACTIVITÉ

LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

Evolution des transactions	P 23
Répartition neuf / seconde main	P 24
Répartition vente / location	P 24
Répartition par secteurs géographiques	P 25
Répartition par niveaux de surface	P 25

LES VALEURS	P 28
-------------	------

SITUATION DE L'OFFRE	P 29
----------------------	------

ANALYSES ET PERSPECTIVES	P 31
--------------------------	------

3

FONCIER D'ENTREPRISE

LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

Evolution des transactions	P 33
----------------------------	------

CONCLUSIONS	P 35
-------------	------

LIVRE BLANC DE L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE	P 36
--	------

LE SALE AND LEASEBACK BY AL	P 37
-----------------------------	------



LE MARCHÉ DES BUREAUX



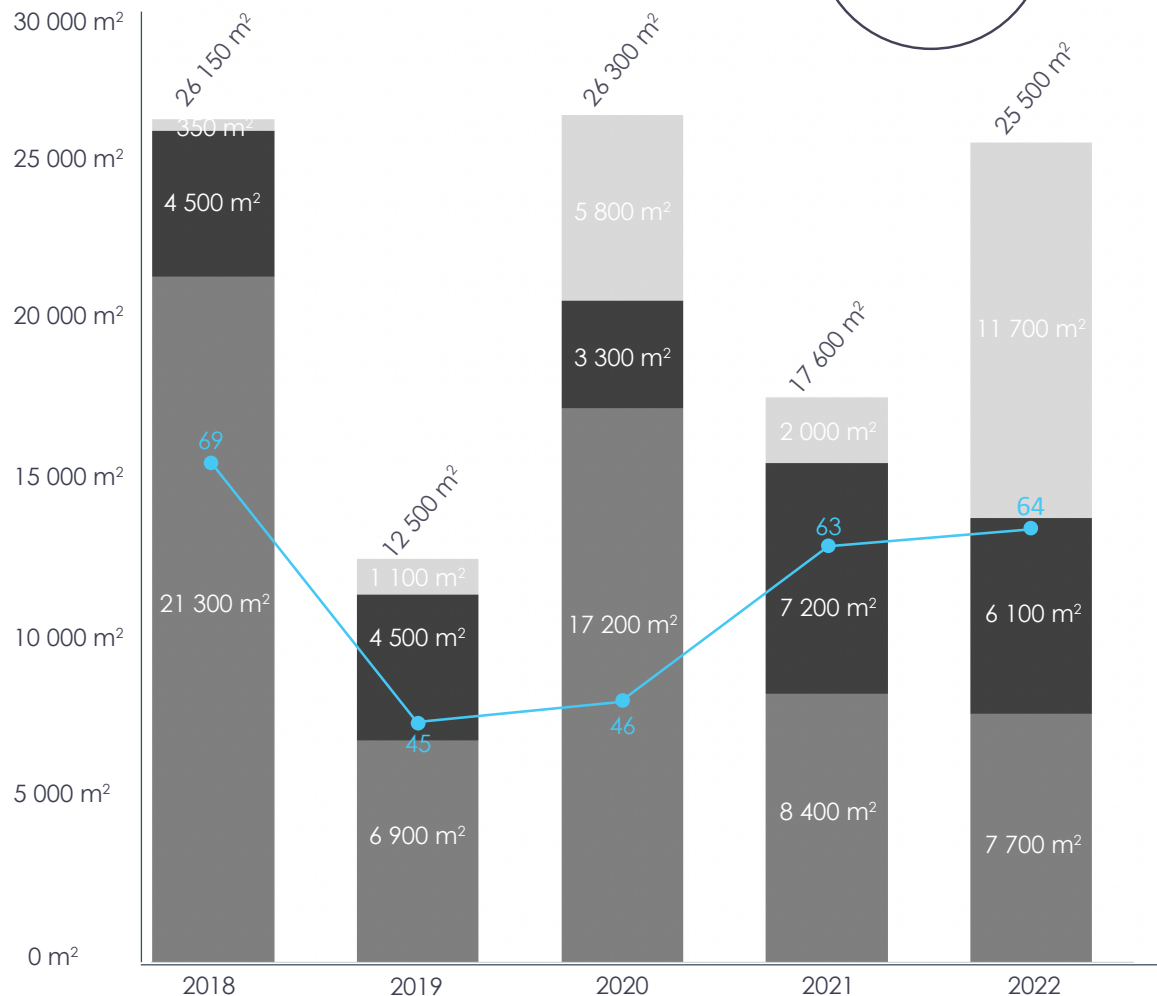
LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS



Evolution des transactions

- Investissement
- Comptes propres
- Transactions
- Nombre de transactions

Moyenne annuelle de **21 800 m²** (2013-2022)



64 transactions
25 500 m² placés
13 800 m² utilisateurs

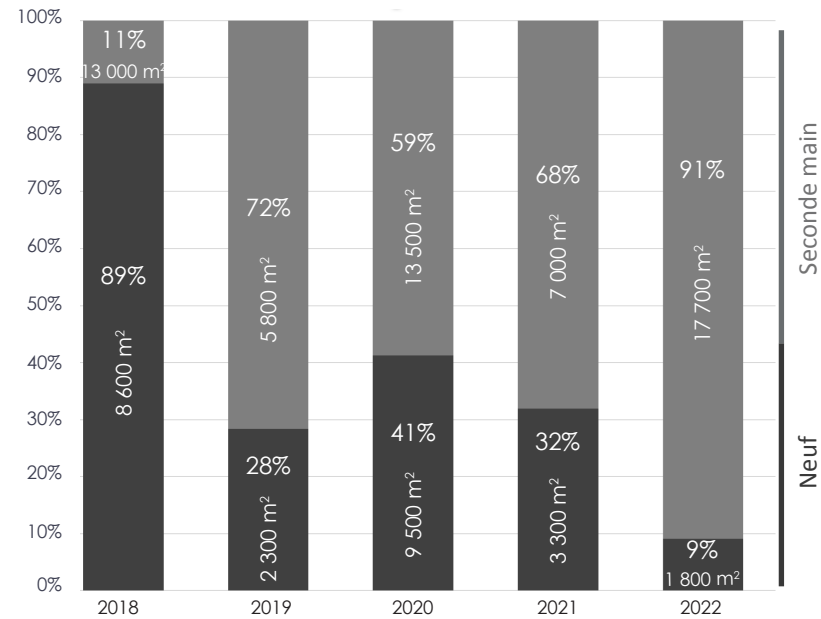
Le marché utilisateurs nîmois aura été de 13 800 m² en 2022 ce qui correspond à sa moyenne basse. En effet, nous n'avons pas eu de gros mouvement l'année dernière ce qui pèse sur le volume placé. Par contre, nous avons eu un marché très dynamique en terme de nombre de demandes. Avec 64 opérations de bureaux, le marché enregistre une de ses meilleures années en nombre de transactions. Il est à noter le poids important des comptes propres qui représentent près de 50% du volume utilisateur placé. On retrouve dans ces comptes propres plusieurs établissements de santé. L'année 2022 aura également été marquée par 2 transactions majeures en investissement avec l'acquisition de l'ensemble des 7 Collines (18 000 m² au total dont 4 000 m² de bureaux) et celle de l'immeuble Axone au Triangle de la Gare (5 363 m² dont 4 223 m² de bureaux). Ces 2 opérations témoignent de la confiance des investisseurs au marché nîmois.



Le Top des marchés

Villes	Surfaces	v/s 2021
> Paris	2 108 000 m ²	+ 14%
> Lyon	325 000 m ²	+ 12%
> Lille	272 000 m ²	- 1%
> Aix / Marseille	159 000 m ²	- 3%
> Nantes	153 000 m ²	+ 21%
> Toulouse	149 000 m ²	+ 38%
> Bordeaux	148 000 m ²	+ 19%
> Rennes	120 000 m ²	+ 5%
> Montpellier	117 400 m ²	+ 4%
> Nice	82 000 m ²	+ 2%

Répartition neuf / seconde main



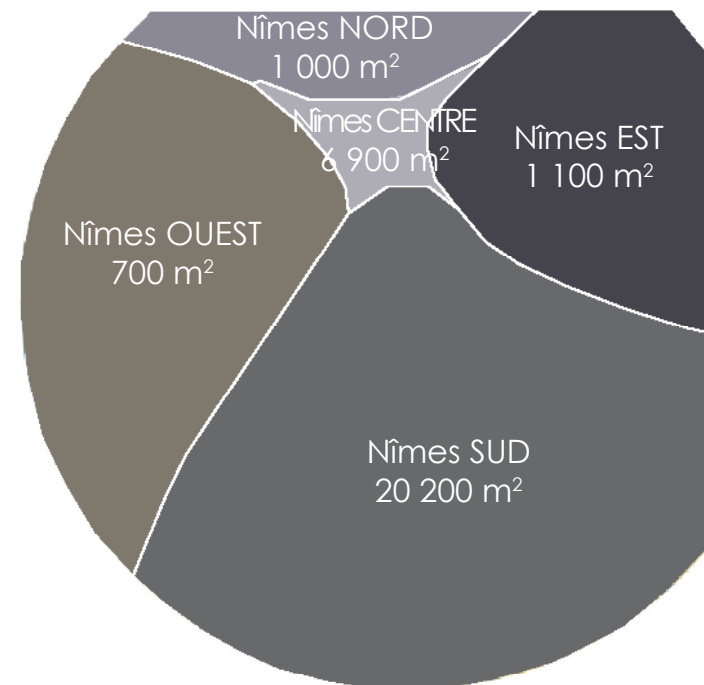
Le poids du neuf est fortement impacté en 2022 par l'absence de livraison de programme neuf. La fin des disponibilités foncières sur le Parc George Besse explique cette absence d'offre et les nouveaux programmes vont se réaliser sur d'autres secteurs géographiques, à l'exception du programme P67 et de la restructuration de l'EERIE.

Si on cumule transactions neuves et comptes propres, nous obtenons une production de 7 800 m² de bureaux neufs. Il est également nécessaire de retraiter le poids des transactions investisseurs dans le volume de seconde main. Le marché utilisateurs en offres de seconde main est de 6 000 m². Sur la base du marché utilisateurs (comptes propres inclus), la répartition est de 56% en produits neufs et de 44% en produits de seconde main.



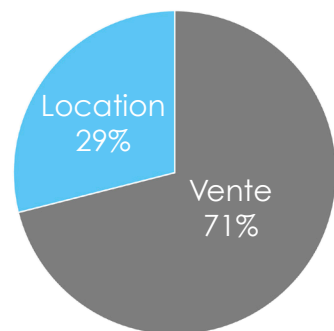
Répartition par secteurs géographiques

	M ² transactés			Nb de transactions		
	Transactions	Comptes propres	Total	%	Nombre	%
Nîmes Sud	20 154 m ²	0 m ²	20 154 m ²	68 %	79	74 %
Nîmes Centre-ville	6 887 m ²	0 m ²	6 887 m ²	23 %	10	9 %
Nîmes Est	1 052 m ²	0 m ²	1 052 m ²	4 %	3	3 %
Nîmes Nord	1 003 m ²	0 m ²	1 003 m ²	3 %	6	6 %
Nîmes Ouest	731 m ²	0 m ²	731 m ²	2 %	9	8 %
TOTAL	29 827 m²	0 m²	29 827 m²		107	



Répartition vente / location en volume

(hors comptes propres)



Répartition hors comptes propres et ventes investisseurs :

- Achat : 27%
- Location : 73%

Transactions à la vente : 19
Transactions à la location : 33

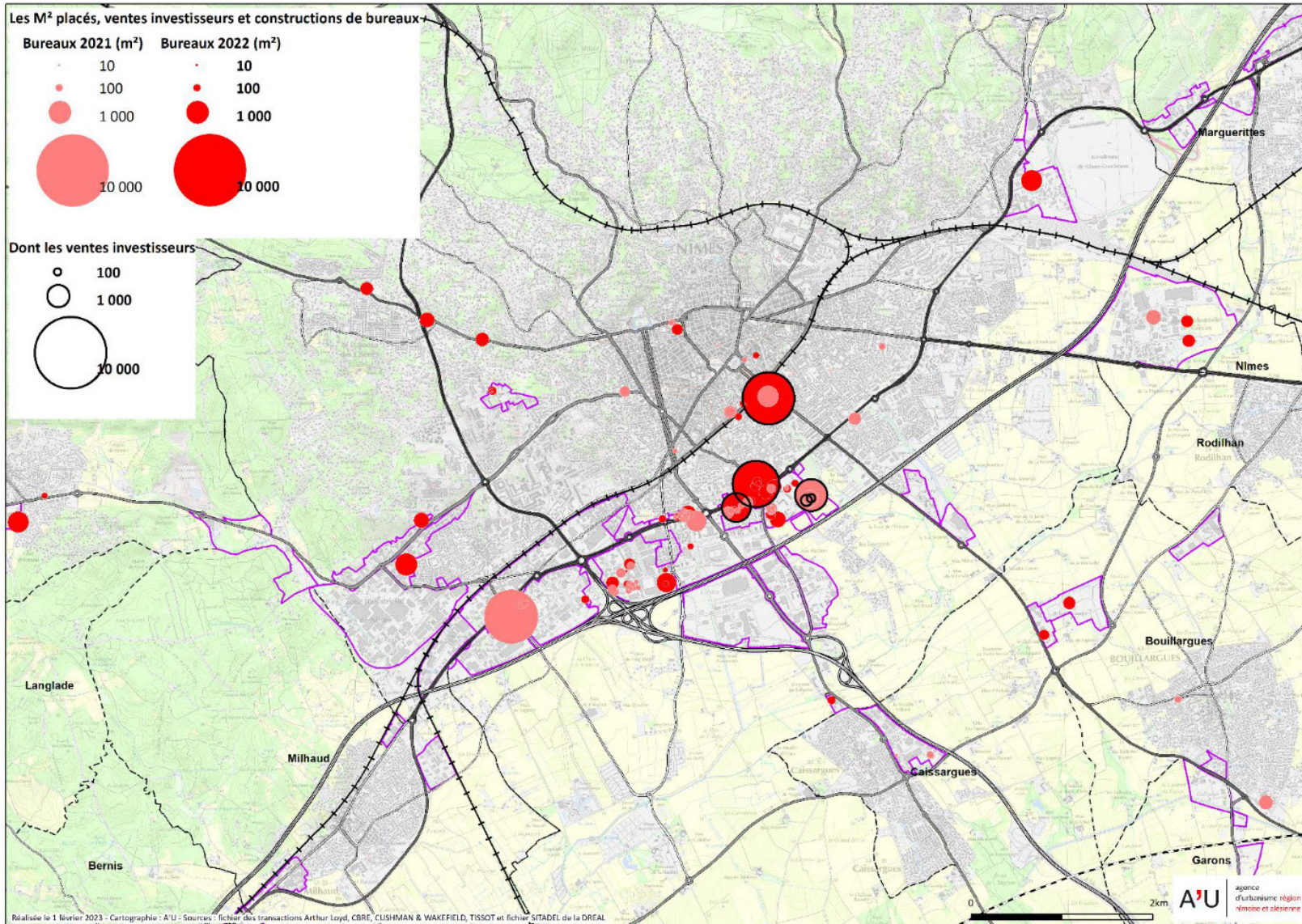
En 2021 :

- Location à 63%
- Vente à 37%

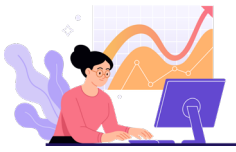
Important : ces chiffres sont le cumul des années 2021 et 2022.

Le secteur de Nîmes Sud est comme tous les ans le plus attractif du marché (localisation, accessibilité, offres disponibles, développement de programmes neufs...). La fin de la disponibilité foncière du Parc George Besse va néanmoins peser sur le secteur pour les prochaines années. Le Parc George Besse restera la principale zone tertiaire de Nîmes mais les opérateurs immobiliers devront travailler sur de la restructuration d'offre à l'image du site EERIE.

Le secteur Nîmes Centre arrive en 2^{ème} position sous l'impact de la vente investisseur du Triangle de la Gare. On note une demande plus soutenue dans le centre-ville que les précédentes années - Le secteur Ouest va prochainement profiter de la restructuration du marché-gare et concentrera une offre tertiaire importante.



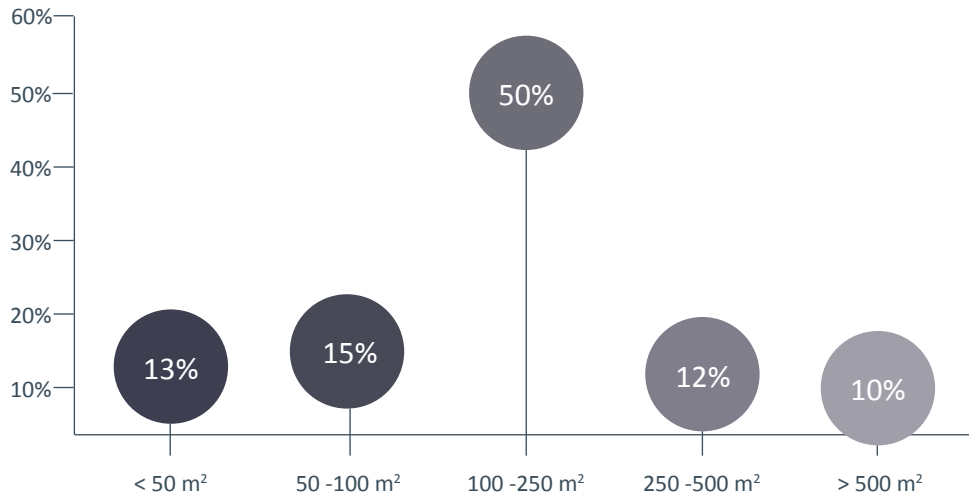
Source Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Nîmes Métropole



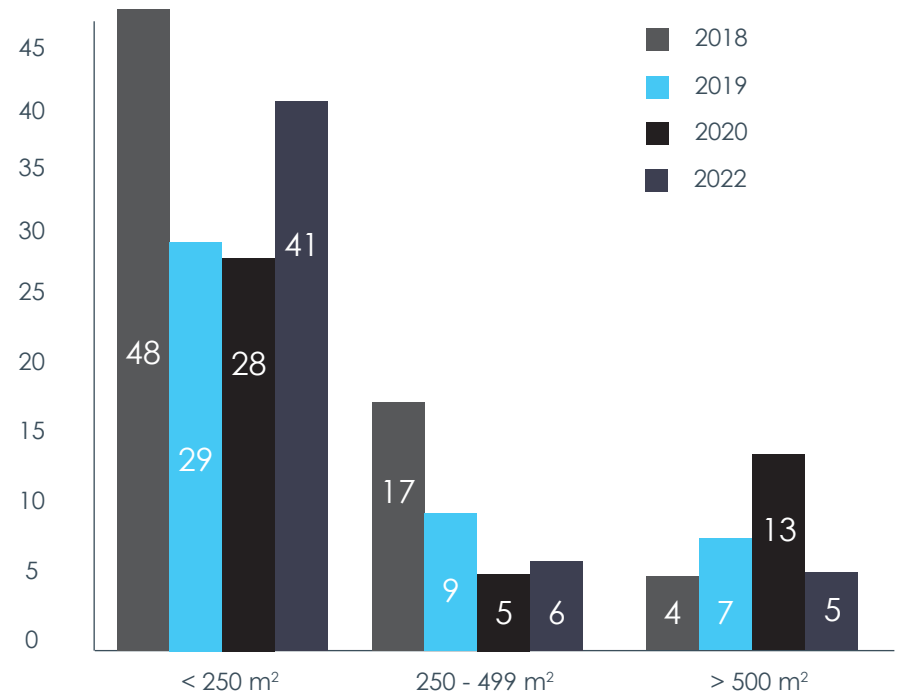
Répartition par niveaux de surface



Répartition des transactions par niveaux de surface



Nombre de transactions par surface (comptes propres inclus)



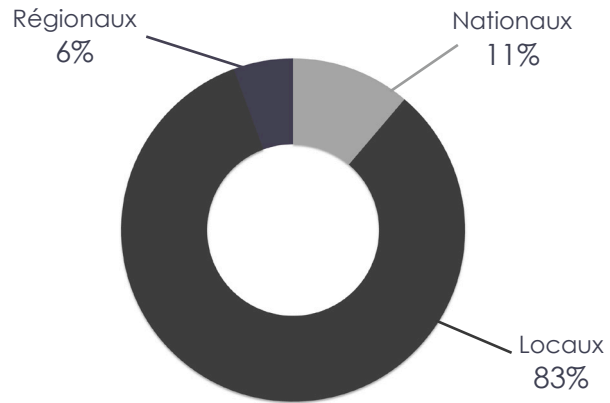
Surface moyenne transactée en 2022 (comptes propres inclus) :
234 m²

Surface moyenne transactée en 2022 (hors comptes propres) :
164 m²

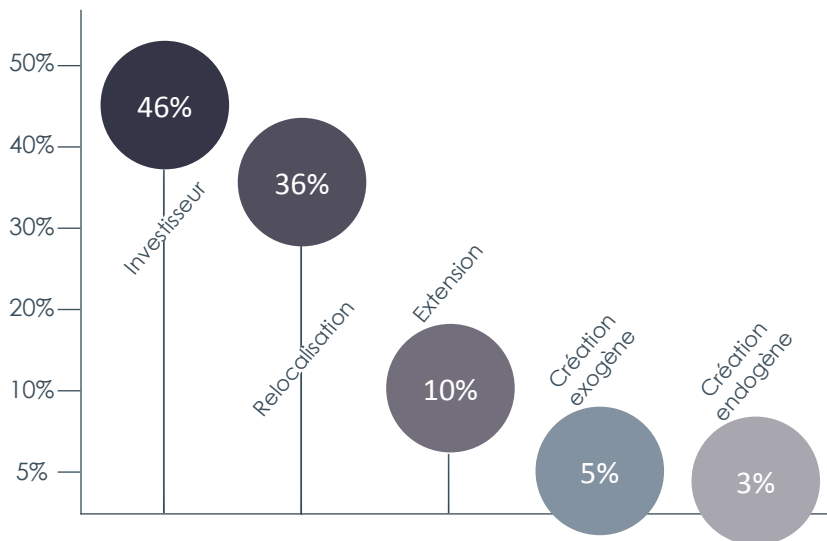
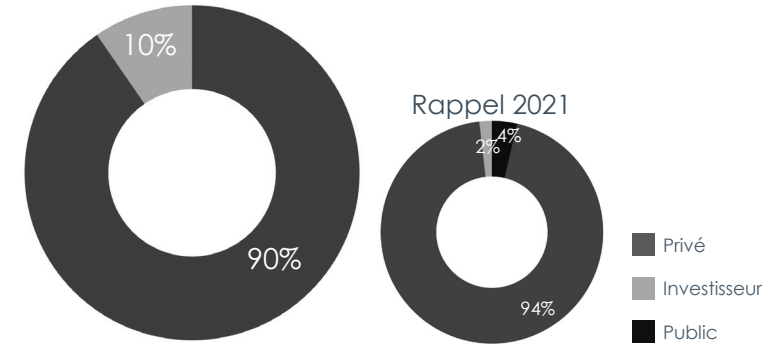


Typologie des utilisateurs en 2022

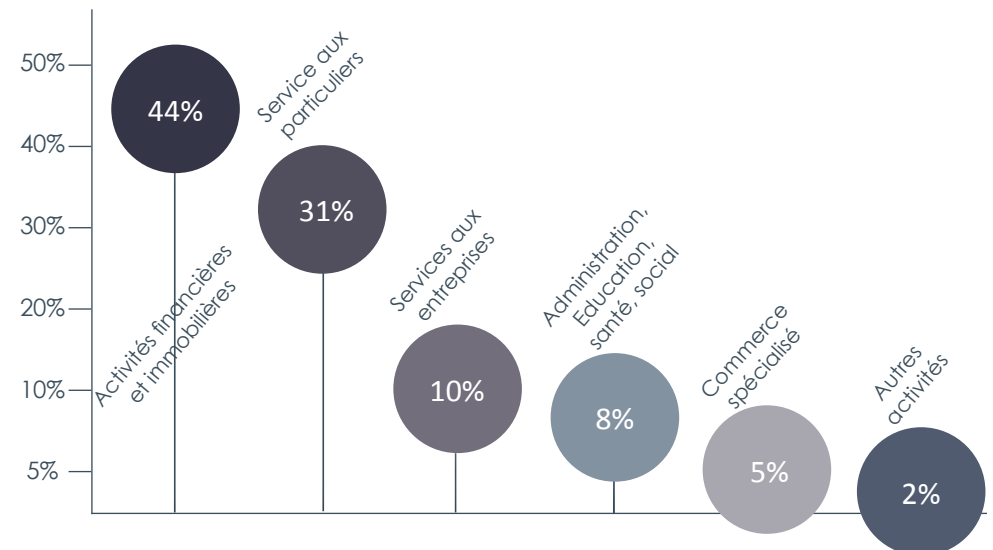
Origine des utilisateurs en volume de transactions



Répartition privé / public en volume de transactions



Activité des utilisateurs en volume de transactions





LES VALEURS DU MARCHÉ

- **Neuf (*)**

Location	Vente
165 €	2 400 €

(*) Hors parking, HT

- **Seconde main**

Location	Vente
138 €	1 400 €

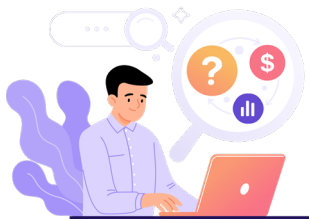
ANALYSE

Neuf :

- Les valeurs sont très clairement orientées à la hausse, à l'acquisition et à la location.
- Cette augmentation s'explique par l'amélioration des prestations des immeubles neufs et notamment des performances thermiques.
- La très forte hausse des coûts des matériaux ainsi que la raréfaction du foncier disponible vont accentuer l'augmentation des prix des bureaux neufs.

Seconde main :

- Les valeurs moyennes enregistrent une augmentation de 30% par rapport aux moyennes 2020, aussi bien à l'acquisition qu'à la location.
- La principale explication est la diminution de l'offre de bureaux de seconde main.
- Ce constat est particulièrement vrai pour les produits à la vente qui sont peu nombreux.

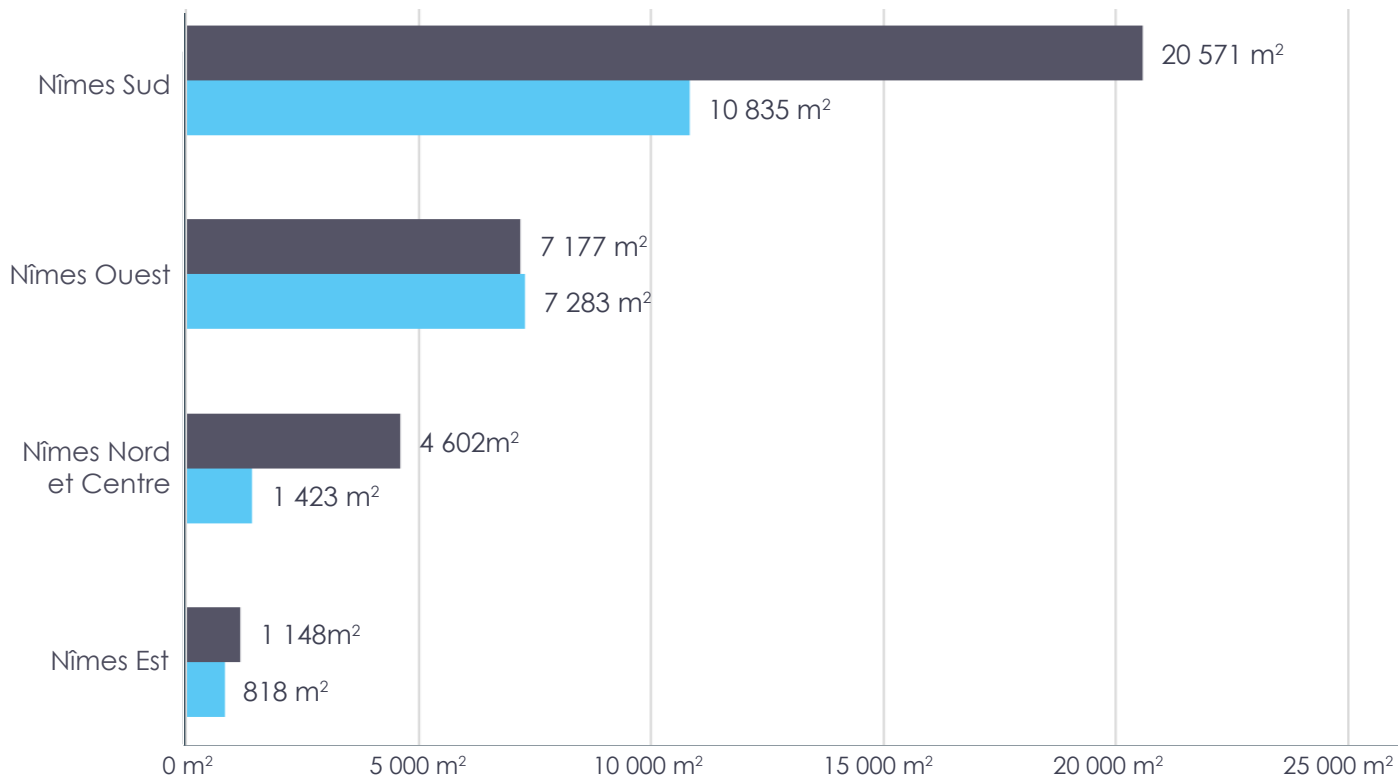




SITUATION DE L'OFFRE

Le stock à 12 mois et la Situation de la demande placée / à l'offre à 12 mois

Le stock à 12 mois

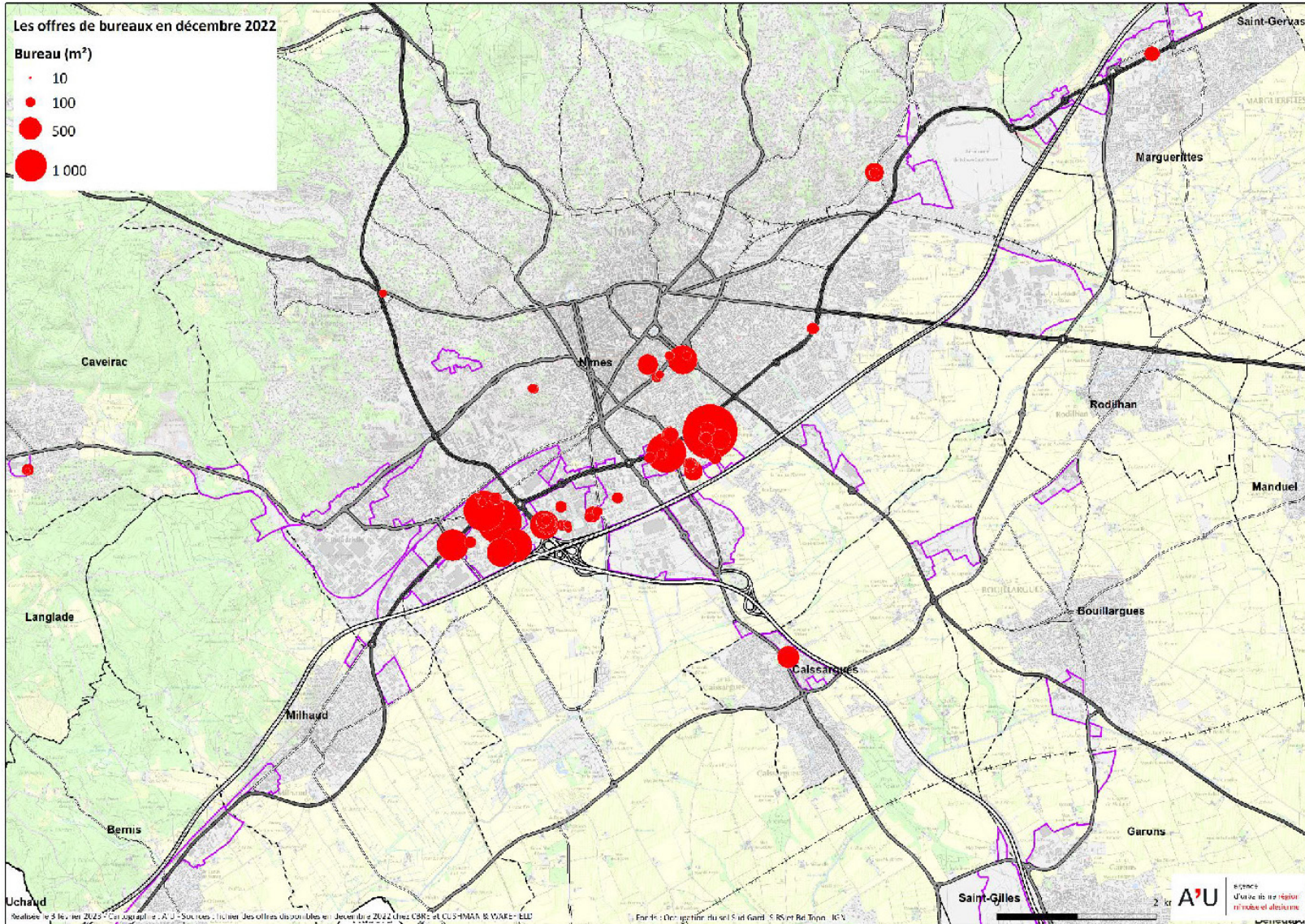


■ Stock 2023
20 359 m²

■ Stock 2022
33 498 m²

Le stock total de Nîmes est en nette diminution (33 500 m² en 2021). La sortie de certains produits destinés à de la requalification en logements explique une partie de cette baisse. À noter l'absence de programmes neufs en livraison 2023. Par contre, nous aurons plusieurs démarrages de chantier pour des livraisons 2024 et 2025. Le secteur Nîmes Sud concentre 50% de l'offre disponible.







ANALYSE & PERSPECTIVES

Analyse 2022

- > Année moyenne pour le marché utilisateurs avec **13 800 m²**, comptes propres inclus.
- > Transactions utilisateurs : 7 700 m² et 47 opérations.
- > Comptes propres : 6 100 m² et 12 opérations.
- > Investissements : 11 700 m² et 5 opérations.
- > Nombre **important** de transactions : **64**.
- > Pas de très grande transaction utilisateur.
- > 56% du marché en neuf et 44% en seconde main (hors opérations d'investissement).
- > 24 transactions en surfaces neuves et 40 en seconde main.
- > Prépondérance du secteur **Nîmes Sud** avec **68%** du volume placé.
- > Remontée du secteur **Nîmes Centre**.
- > **73%** du marché utilisateurs à la **location** (niveau très élevé).
- > 64% des transactions sont inférieures à 250 m².
- > Surface moyenne hors comptes propres et investissements : **164 m²**.
- > Marché animé très majoritairement (83%) par les utilisateurs locaux.
- > 90% du volume réalisé par des opérateurs privés.
- > Valeurs **très fortement à la hausse** pour tous produits (neufs et seconde main) aussi bien à la location qu'à l'acquisition.

Perspectives 2023

- > Avec **20 000 m²**, le niveau de stock est en cohérence avec le volume placé.
- > Peu de grandes surfaces disponibles actuellement.
- > Pas de livraison de programme neuf en 2023.
- > Plusieurs **démarrages de chantier** attendus en 2023 : P67 Parc Georges Besse (3 000 m²), Le Namas avenue Kennedy (1 900 m²), Axis au km Delta (1 800 m²), K Center au Parc Delta (2 900 m²).
- > Lancement de la restructuration du site EERIE sous le nom d'Innova qui développera à terme **17 000 m² de surfaces tertiaires**, de recherche et d'enseignement supérieur.
- > Un nouveau programme de 7 000 m², **La Ruche**, est en préparation au Mas des Abeilles.
- > Après l'appel à projet pour le tiers-lieu, un 1^{er} appel à projet tertiaire va être lancé au **marché-gare**. Ce sera le point de départ d'une ambitieuse restructuration globale avec un pôle multimodal.
- > Les valeurs vont rester orientées **à la hausse** en 2023, surtout pour les produits neufs en raison des coûts de construction.
- > L'amélioration du stock de produits neufs devrait inciter les utilisateurs en 2023. Malgré le retournement de conjoncture économique constaté depuis la rentrée 2022, nous sommes confiants sur les prévisions de volume placé en 2023.

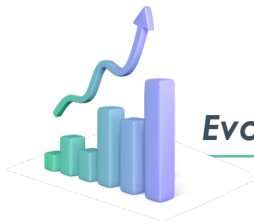




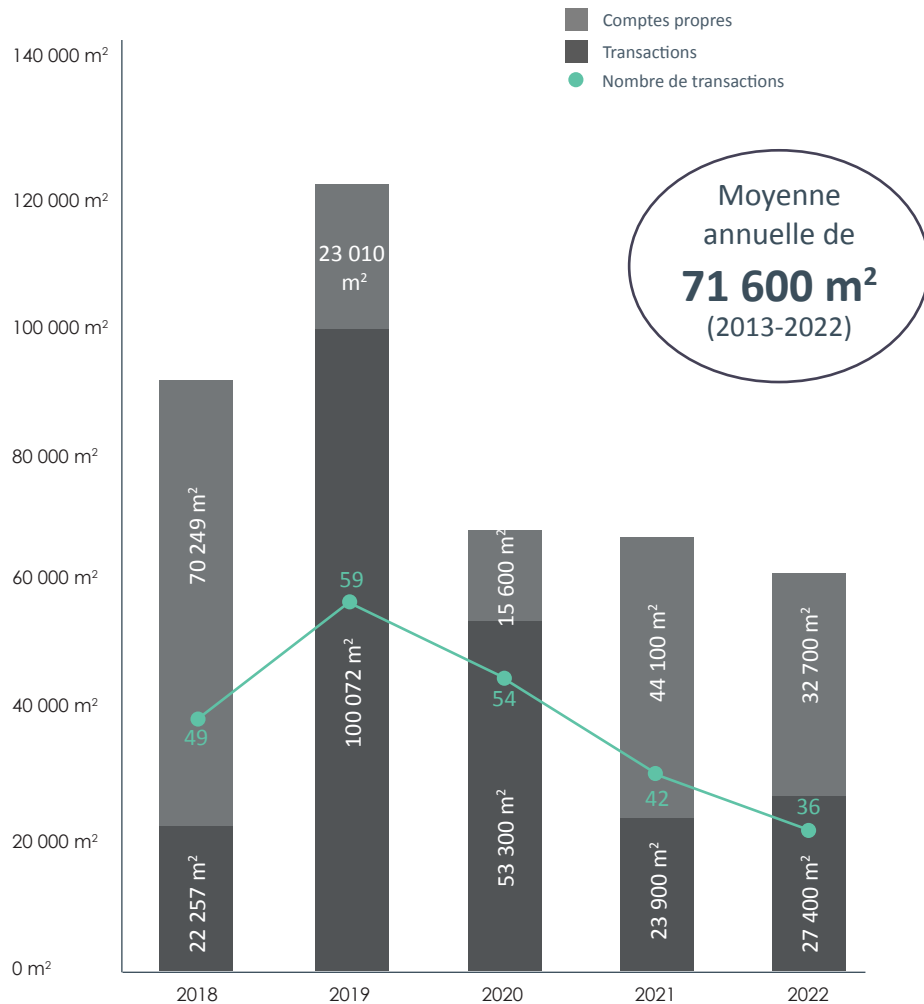
LE MARCHÉ DES ENTREPÔTS & LOCAUX D'ACTIVITÉ



LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS



Evolution des transactions



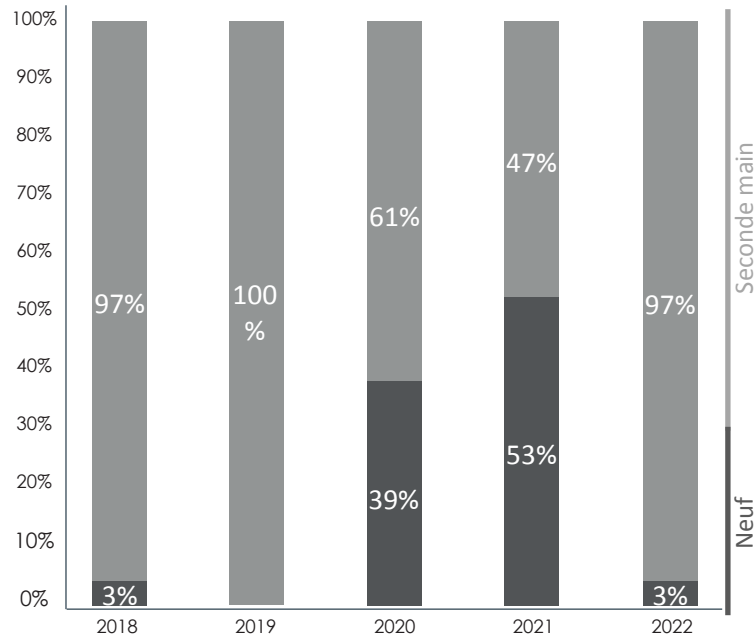
36
transactions

60 100
m² placés

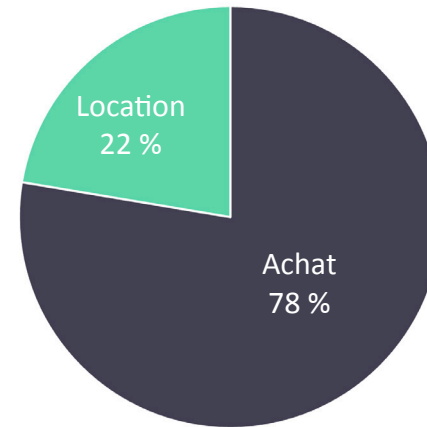
En isolant les années impactées par les opérations logistiques (2016, 2018 et 2019), le volume placé en 2022 est conforme à la moyenne annuelle du marché. Avec 60 100 m², le marché est néanmoins en repli de 11,5% par rapport à 2021. Ce repli s'explique essentiellement par la diminution du nombre de transactions qui chute à 36 cette année (plus bas niveau depuis 2013). Ce résultat s'explique par la baisse du stock immédiatement disponible qui s'est fortement contracté depuis 2020, le niveau de la demande restant bon. L'absence de foncier pour réaliser de nouvelles opérations ne permet pas de renouveler l'offre. En 2022, 14 opérations en comptes propres ont été réalisées pour un total de 32 700 m².



Répartition neuf / seconde main (comptes propres inclus)



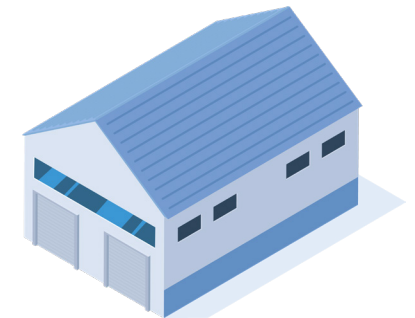
Répartition vente / location (hors comptes propres)



L'acquisition pèse 78% du marché en 2022 en raison de la typologie des opérations.

15 opérations à la location et 7 à l'achat.

Pour les transactions, le seconde main représente 97% du volume placé en raison de l'absence d'opérations neuves. Seules 2 transactions 2022 concernent des locaux neufs. Les opérations en comptes propres représentent la seule possibilité des entreprises d'avoir un bâtiment neuf adapté à leurs besoins. La faible disponibilité foncière à court et moyen terme va fortement pénaliser le développement d'opérations en comptes propres.

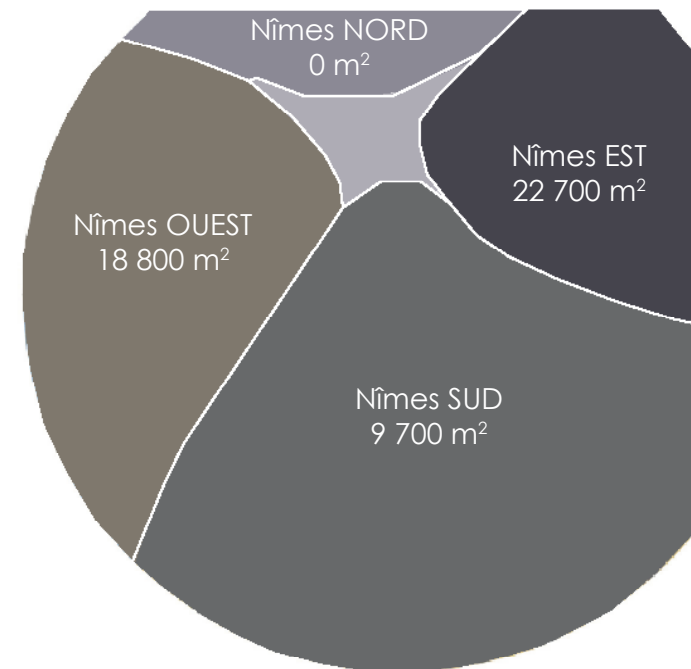




Répartition par secteurs géographiques

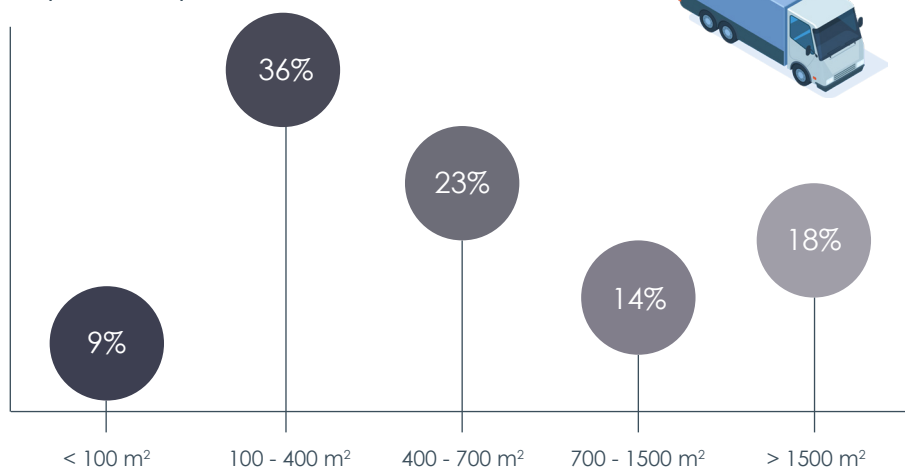
Cumul 2021/2022

	M ² transactés		Nb de transactions	
	Volume	%	Nombre	%
Nîmes Est	22 733 m ²	44%	9	17%
Nîmes Ouest	18 839 m ²	37%	31	60%
Nîmes Sud	9 701 m ²	19%	12	23%
Nîmes Nord	0 m ²	0%	0	0%
Total	51 273 m²		52	



Répartition par niveau de surface

Répartition par nombre de transactions

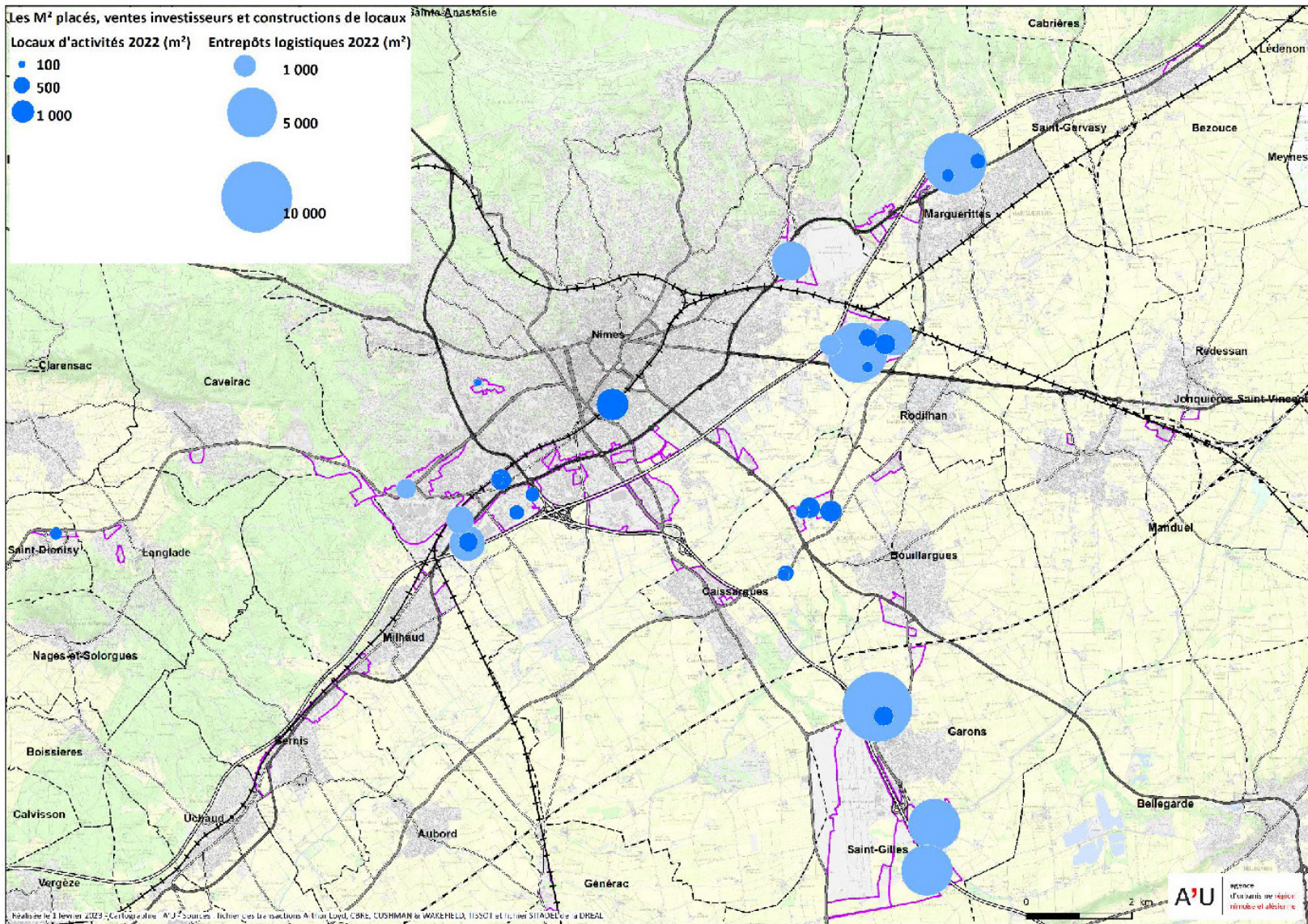


Surface moyenne comptes propres inclus : 1 670 m²

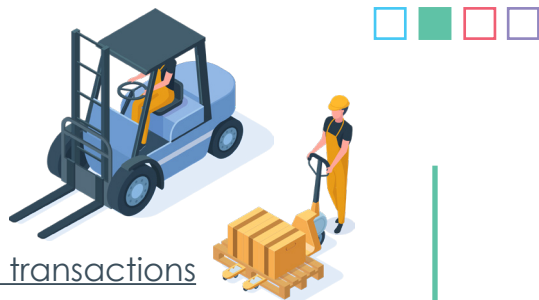
Surface moyenne hors comptes propres : 1 245 m²

- > Le secteur Nîmes Ouest est de loin le plus demandé avec 60% des transactions réalisées.
- > Le secteur Nîmes Est concentre pour sa part les implantations de grandes surfaces.
- > La très grande majorité des comptes propres s'est réalisée à Mitra, dans le secteur Nîmes Sud.

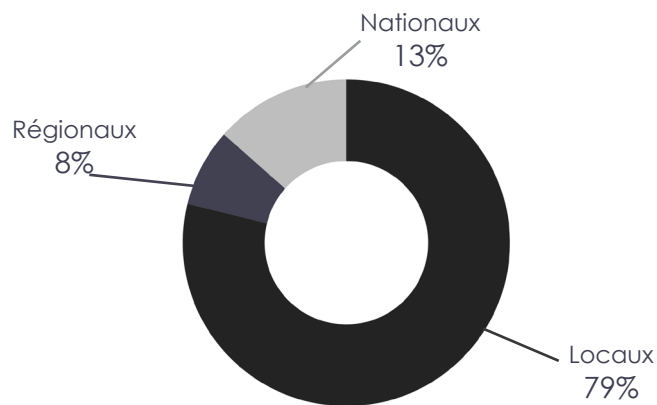




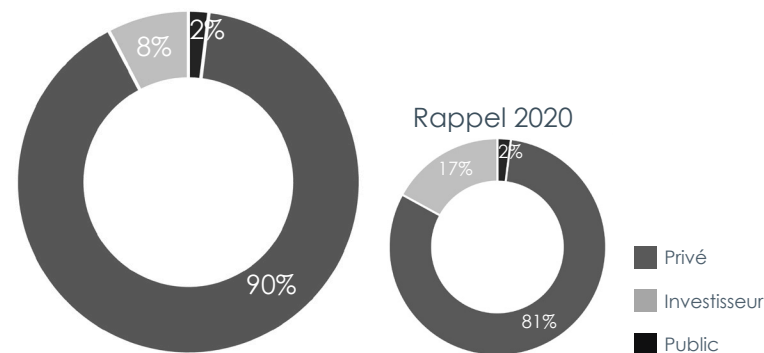
Typologie des utilisateurs en 2022



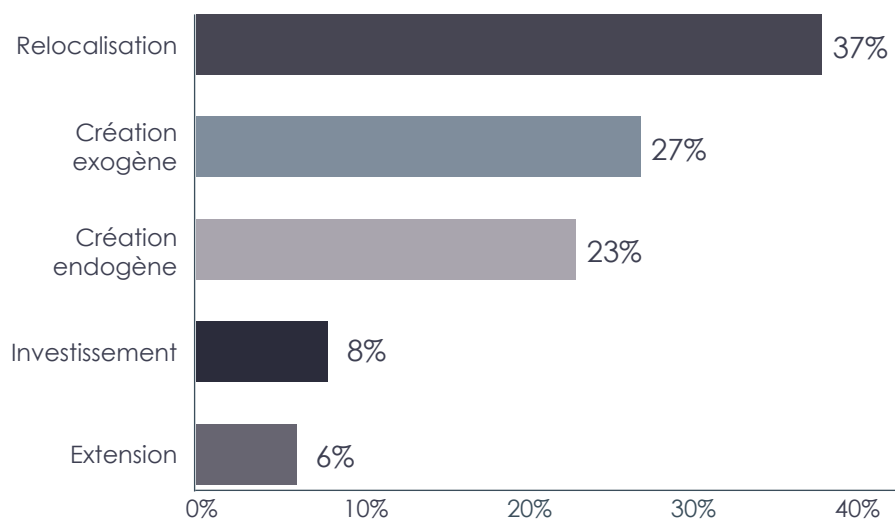
Origine des utilisateurs en volume de transactions



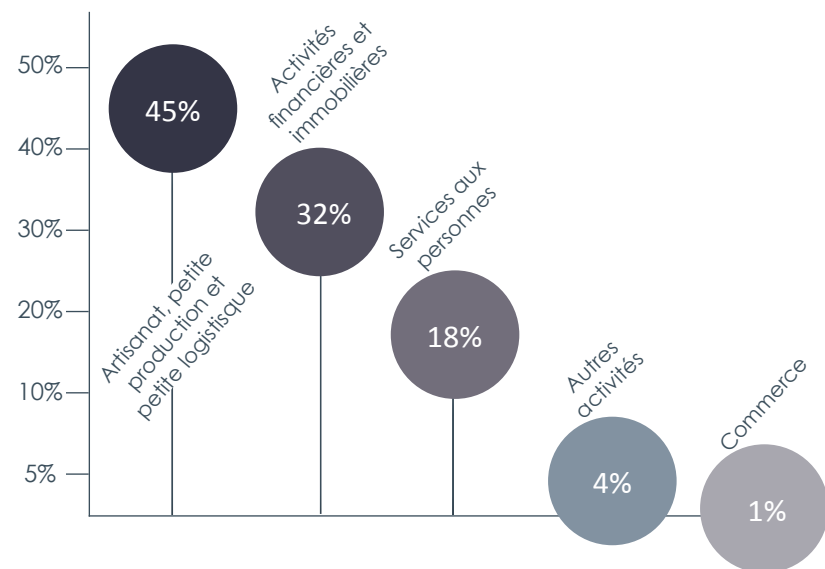
Répartition privé / public en volume de transactions



Type de mouvement en volume de transactions



Activité des utilisateurs en volume de transactions





LES VALEURS DU MARCHÉ

Locaux d'activité neufs

	Location	Vente
100 - 400 m ²	85 - 120 €	1 100 - 1 400 €
400 - 700 m ²	70 - 100 €	1 000 - 1 200 €
700 - 1 500 m ²	60 - 80 €	900 - 1 100 €
Plus de 1 500 m ²	50 - 70 €	800 - 1 000 €

Locaux d'activité de seconde main

	Location	Vente
100 - 400 m ²	65 - 85 €	750 - 1 000 €
400 - 700 m ²	60 - 70 €	650 - 850 €
700 - 1 500 m ²	50 - 65 €	550 - 750 €
Plus de 1 500 m ²	40 - 60 €	400 - 600 €

Les Valeurs

Les valeurs sont de nouveau orientées à la hausse pour tous les segments de produits. Pour les locaux neufs, la rareté des fonciers et l'augmentation importante des coûts de construction impactent fortement le prix de vente dont la valeur moyenne se rapproche rapidement de 1 400€ H.T/m². En locatif sur le neuf, il est de plus en plus fréquent de dépasser les 100€ H.T/m². En seconde main, nous restons sur une offre très limitée ce qui maintiendra les valeurs sous tension en 2023.

Locaux d'activité neufs

	Location	Vente
Moyenne 2022	100 €	N.S.

Locaux d'activité de seconde main

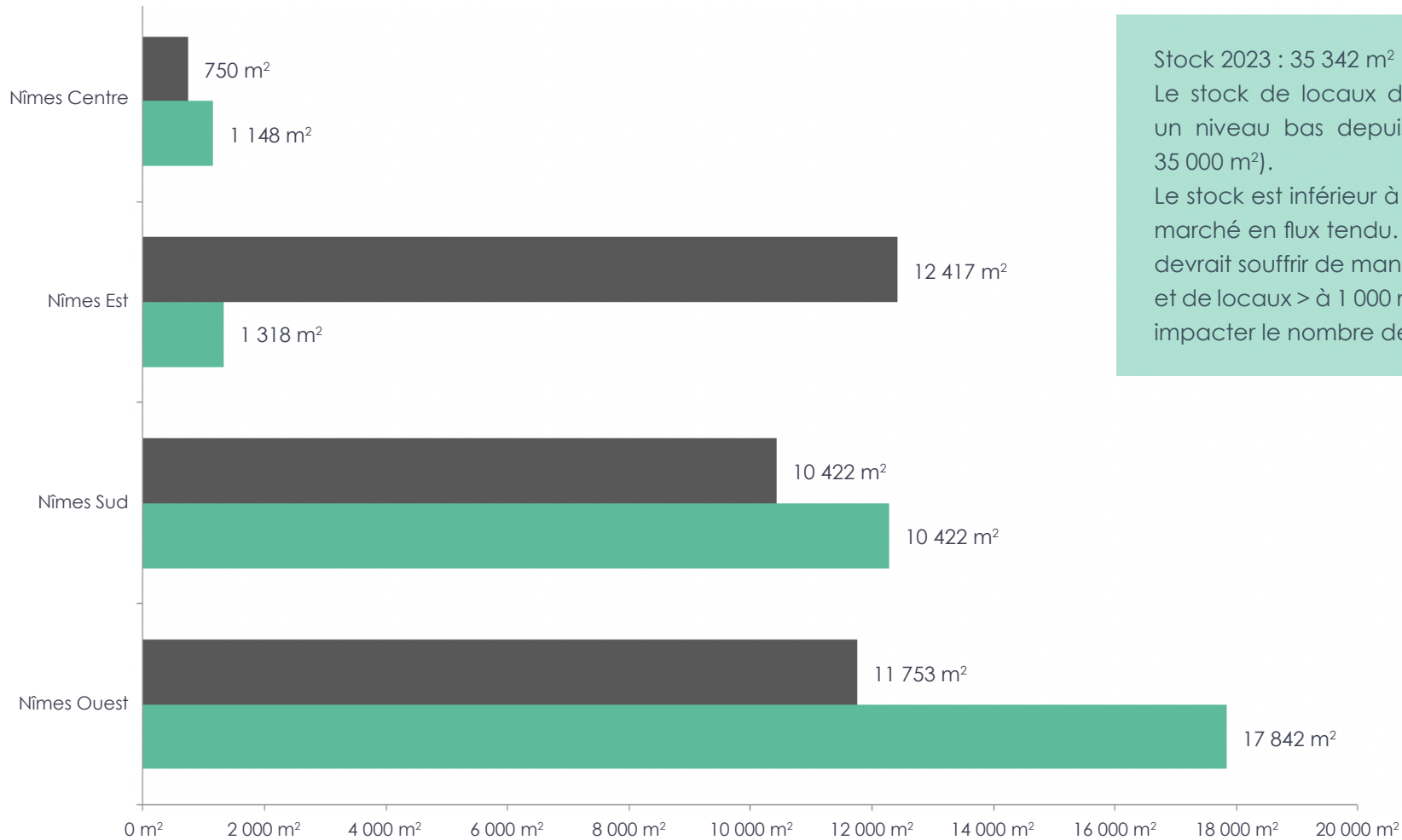
	Location	Vente
Moyenne 2022	80 €	500 €



SITUATION DE L'OFFRE



Le stock à 12 mois - Comparatif 2021



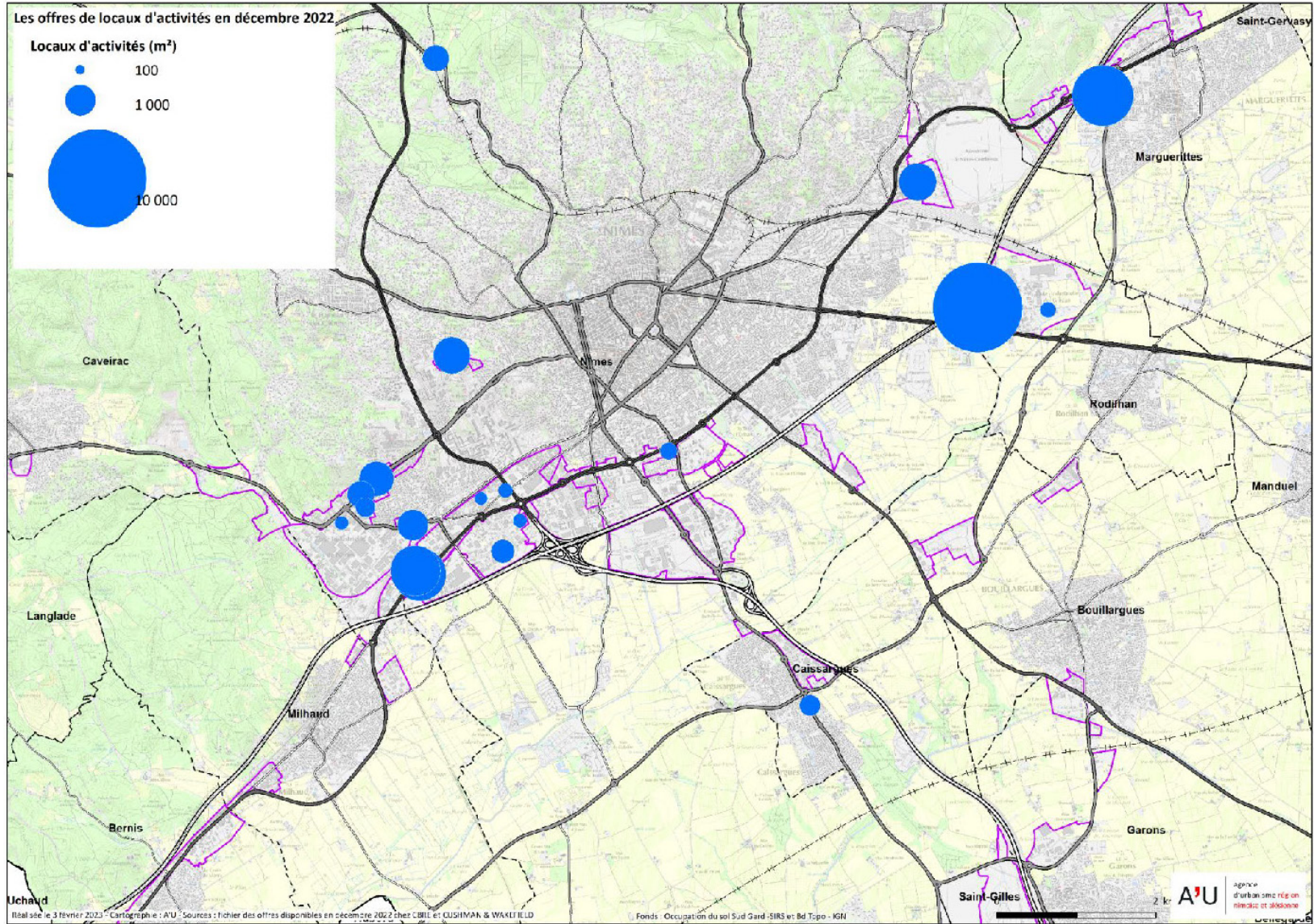
Stock 2023 : 35 342 m²

Le stock de locaux d'activités se maintient à un niveau bas depuis 2020 (entre 32 000 et 35 000 m²).

Le stock est inférieur à 12 mois de transactions : marché en flux tendu. Globalement, le marché devrait souffrir de manque de surfaces < 200 m² et de locaux > à 1 000 m². Cette situation devrait impacter le nombre de transactions.

■ Stock 2023
35 342 m²

■ Stock 2021
32 595 m²





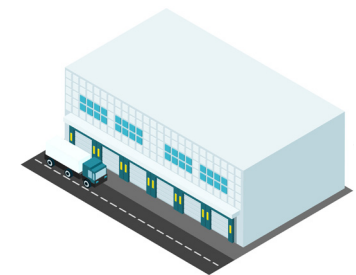
ANALYSE & PERSPECTIVES

Analyse 2022

- > Sur les 3 dernières années, le marché se maintient entre **60 et 70 000 m²** de surfaces placées.
- > **22** transactions pour **27 410 m²**.
- > 14 comptes propres pour 32 723 m².
- > C'est un bon niveau de marché au vu de la situation de l'offre.
- > Néanmoins, nous constatons une **baisse régulière** du nombre de transactions depuis 2019 (59 en 2019 - 36 en 2022).
- > 15 transactions à la **location**.
- > Seulement 7 transactions à la vente malgré une forte demande.
- > Le secteur **Ouest** est le plus demandé (St Cézaire et Km Delta).
- > Les secteurs Sud et Est concentrent les grosses implantations, essentiellement à Grézan et à Mitra.
- > Le **stock est faible** avec 35 000 m² mais il est comparable à celui des 2 dernières années.
- > Nette augmentation des valeurs locatives et des prix de vente en raison de la faiblesse de l'offre et de la forte demande.

Perspectives 2023

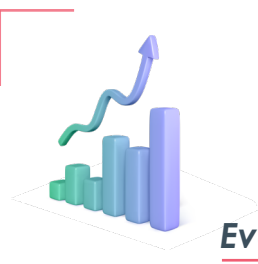
- > Pour ces prochaines années, le **volume** va nécessairement **baisser** du fait de l'absence de foncier permettant les implantations des comptes propres.
- > Cela va particulièrement se ressentir pour les segment des **grandes surfaces** qui vont devoir se concentrer sur les bâtiments existants.
- > Quelques nouvelles opérations privées vont alimenter le marché en 2023 comme **L'Aquinum** au Maréchal Juin (restructuration complète de 2 500 m² de locaux existants) ou **l'ancien bâtiment TATI** au Mas des Rosiers.
- > En 2024, 2 nouvelles opérations à l'Est de Nîmes devraient être lancées en construction.
- > Enfin, la **restructuration du Marché Gare** ainsi qu'une autre opération à Nîmes Ouest vont dynamiser le secteur Ouest.



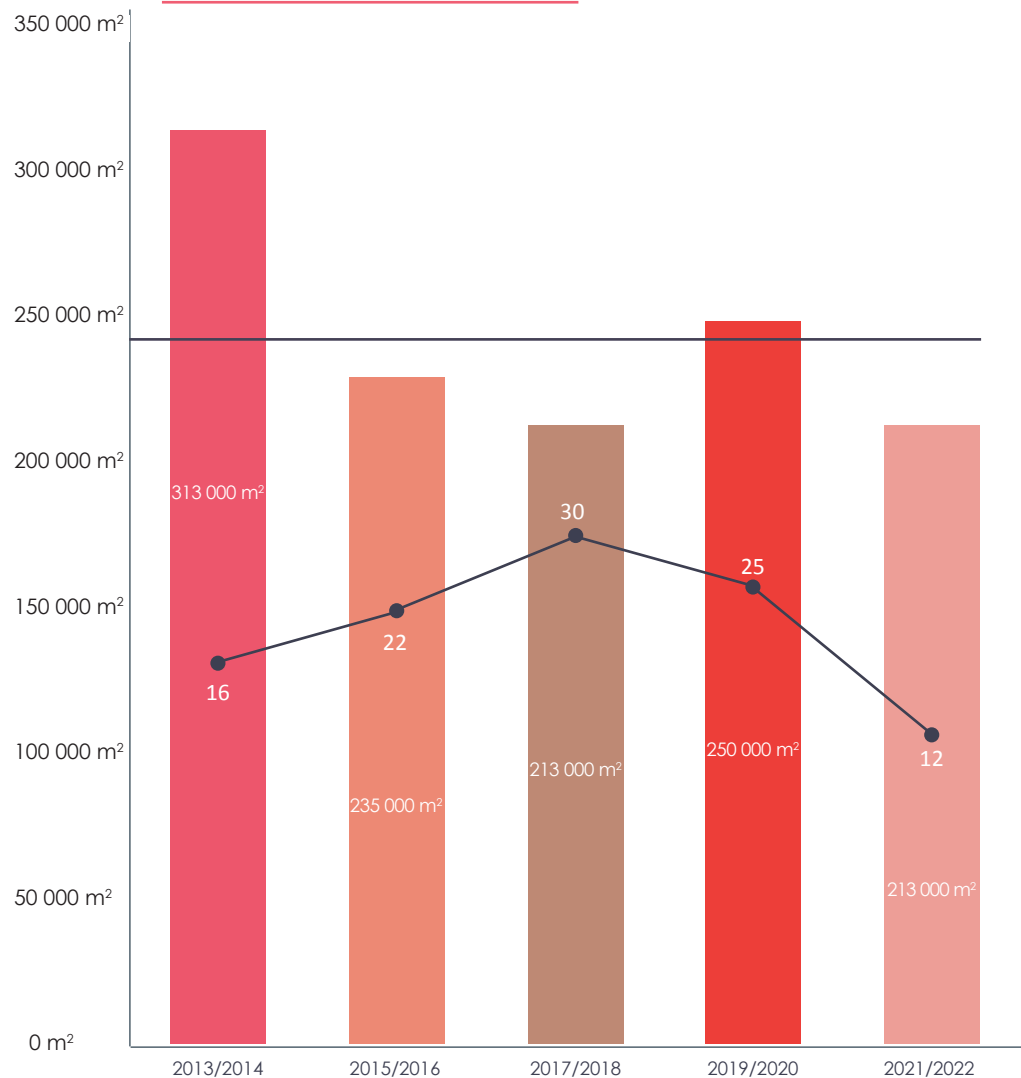


LE MARCHÉ DU FONCIER D'ENTREPRISE

LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS



Evolution des transactions

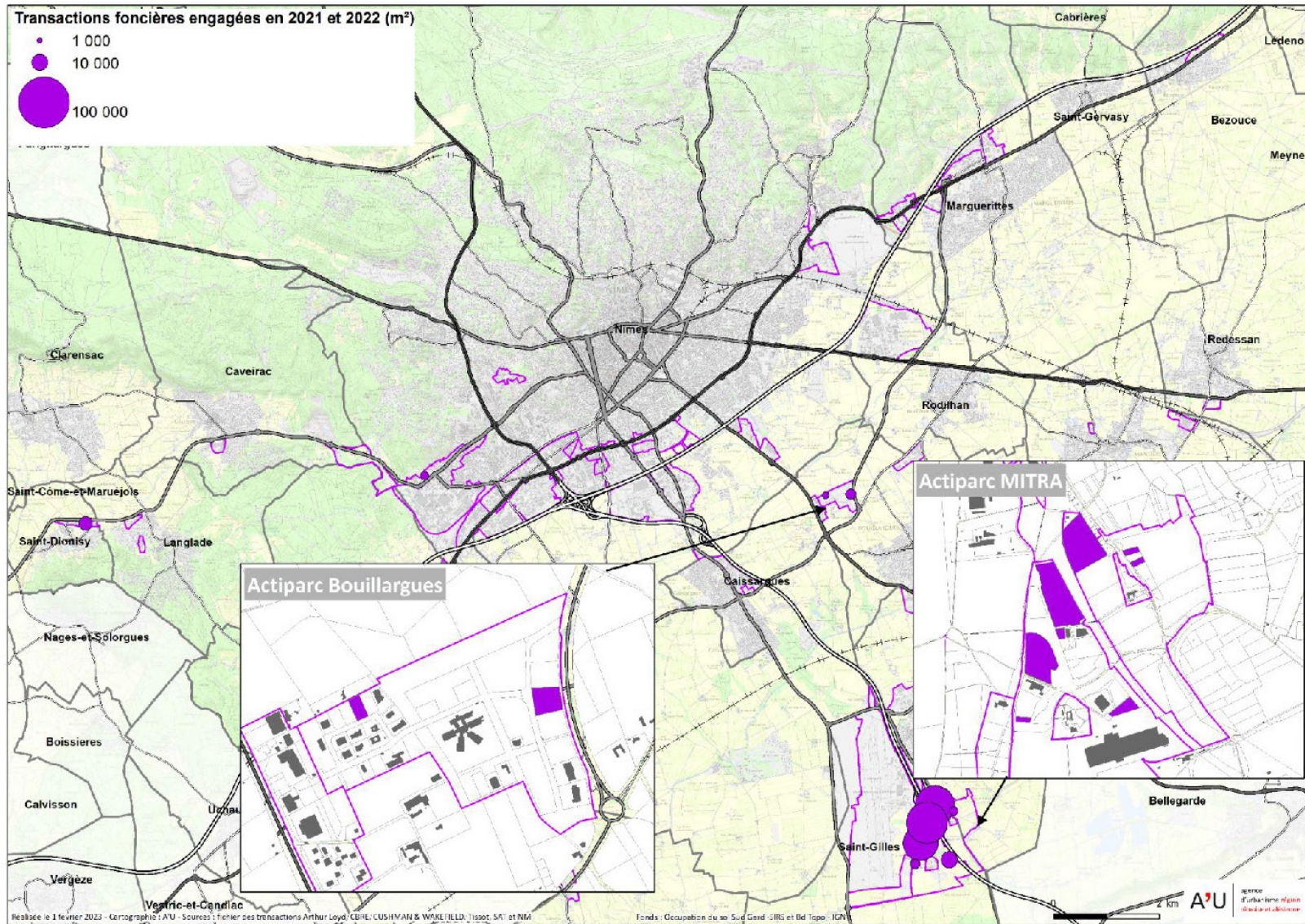


12
transactions

213 000
m² placés



- > Sur le dernier cycle 2021/2022, 12 fonciers d'entreprises ont été cédés pour une surface totale de 213 000 m²
- > Le succès de l'Actiparc Mitra permet depuis 10 ans d'avoir une moyenne annuelle supérieure à 100 000 m²
- > C'est sur ce parc que se sont concentrées les grosses opérations de ces 2 dernières années : Bert&You, Soprema, Sud Métal Provence et Virbac Nutrition
- > Contrairement aux précédentes installations dédiées à la logistique, ce sont essentiellement des industriels qui ont acquis les dernières parcelles de Mitra
- > Les autres transactions concernent des lots artisanaux à l'Actiparc de Bouillargues
- > À noter l'absence de cession foncière pour des opérations tertiaires

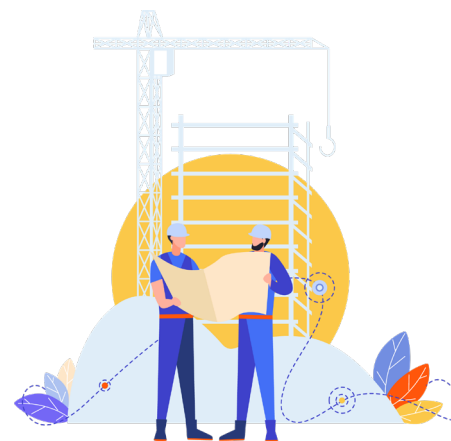




CONCLUSIONS 2022

La politique d'anticipation foncière sur Nîmes Métropole a permis sur la dernière décennie l'installation de très nombreuses entreprises sur le territoire et s'est soldée par la création de très nombreux emplois. Si le tertiaire a pris une part significative dans ce développement avec la réussite de l'Actiparc Georges Besse, ce sont les opérations logistiques et industrielles qui ont réellement porté le développement économique du territoire. Avec une moyenne de 10 ha/an, l'Actiparc de Mitra est l'illustration de l'importance de disposer d'une offre qualitative immédiatement disponible. Cela a encore été le cas pour ces 2 dernières années qui ont vu 8 entreprises majeures s'implanter à Mitra. Avec près de 1 000 emplois créés, Mitra est une véritable réussite pour l'économie locale. Mais ces dernières implantations vont marquer la fin d'un cycle car non seulement il n'y a plus de foncier disponible sur cette zone mais aussi sur l'ensemble du territoire métropolitain. L'extension de Grézan qui devrait prendre le relais de Mitra va nécessiter un délai administratif plus important que prévu.

L'heure est désormais à la sobriété foncière et la Zéro Artificialisation Nette issue de la loi Climat et Résilience vient complexifier tout projet de nouvelle zone économique. Si la requalification du Marché Gare ou celle du Mas de Cheylon vont apporter des solutions d'implantation à moyen terme, cette politique va rapidement trouver ses limites dans le renouvellement car notre territoire ne dispose que de très peu de friches industrielles. Il est important que nos élus anticipent ce risque de paralysie du développement économique et oeuvrent à la création de Mitra 2 ou de Grézan 5 le plus vite possible.





DÉCOUVREZ NOTRE LIVRE BLANC DE L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Quels sont les actifs de l'immobilier d'entreprise ?

- Bureaux
- Locaux d'activité
- Commerces
- ...



Quels sont les investisseurs en immobilier d'entreprise ?

- SCPI / OPCI
- Fonds d'investissement
- Investisseurs privés
- ...



Le marché national de l'investissement en immobilier d'entreprise

- Contexte
- Chiffres nationaux
- Notre région
- ...

Quels sont les critères de choix ?

- Emplacement
- Le produit
- Les locataires
- ...

Quels sont les taux de rendements moyens sur Montpellier / Nîmes ?

- Comment calculer un taux de rendement ?
- ...

Quels sont les taux de rendements moyens sur Montpellier / Nîmes ?

- Comment calculer un taux de rendement ?
- ...

Quels sont les avantages de l'investissement en immobilier d'entreprise ?

- Rendement
- Valeur patrimoniale
- Statut des baux
- ...

Pourquoi s'adresser à Arthur Loyd ?

Une chose à faire pour le savoir,
04 67 20 00 00



Vous n'avez pas reçu
votre exemplaire ?
Contactez Sonia Colling au
04 67 20 00 00 ou
s.colling@arthur-loyd.com



LE SALE AND LEASEBACK by AL

Vendre ses locaux professionnels, mais continuer à en bénéficier en qualité de locataire, la question mérite d'être posée au regard de l'importance des besoins de financement des entreprises.

L'externalisation immobilière, également appelée Sale and Leaseback, apporte une solution de financement particulièrement intéressante dans le contexte actuel.

Explications :

Le Sale and Leaseback est une transaction qui consiste, pour une entreprise, à céder les actifs immobiliers dont elle est propriétaire, tout en conservant l'utilisation au titre d'un bail commercial.

L'entreprise devient alors locataire du bâtiment qu'elle utilise.

Cette opération s'adresse aux entreprises de toutes tailles et de tous secteurs.



©Nastuh-Abootalebi

QUELS AVANTAGES POUR LES ENTREPRISES ?



- Consolider la situation financière de son entreprise
- Faire baisser son niveau d'endettement
- Disposer de liquidités pour financer sa croissance interne et développer ses projets
- Profiter d'un marché actuellement favorable à la cession

Vous souhaitez en savoir plus ?

Contactez nous au

04 67 20 00 00 ou

arthur34@arthur-loyd.com

DÉCOUVREZ NOS ÉTUDES DE MARCHÉ DE BÉZIERS ET MONTPELLIER

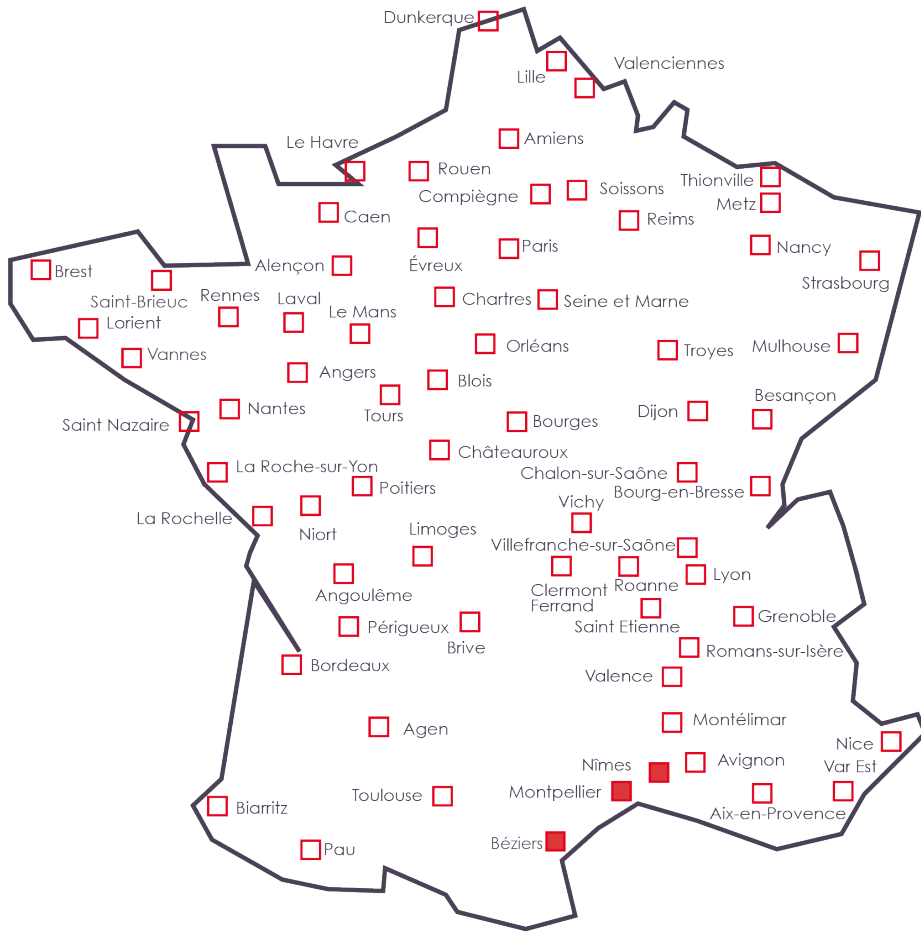
Notre étude de marché 2022 - édition 2023 pour Béziers est disponible sur notre site, téléchargez votre exemplaire :



Notre étude de marché 2022 - édition 2023 pour Montpellier est disponible sur notre site, téléchargez votre exemplaire :



L'année Arthur Loyd 2022 en chiffres



+ de 30 ans
d'existence

450 collaborateurs
qualifiés & motivés



+ de 70 agences
partout en France

3 structures transverses :
Investissement - Logistique
- Asset management



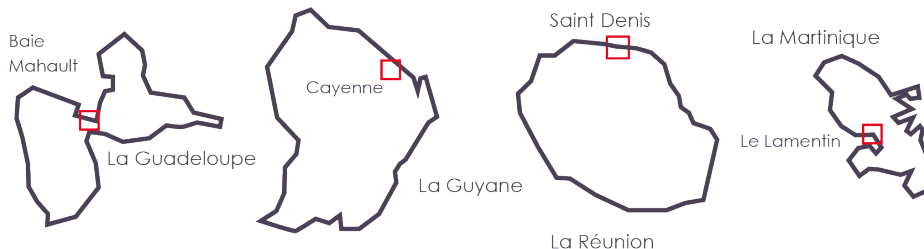
3 560 000 m² commercialisés



3 600 transactions



Leader de l'immobilier d'Entreprise
et de Commerce en Régions



CRÉATEUR ^{DE}
POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Arthur Loyd Montpellier

Les Centuries II
101 Place Pierre Duhem
34000 MONTPELLIER

Tel : 04 67 20 00 00

arthur34@arthur-loyd.com

www.arthur-loyd.com/montpellier

Arthur Loyd Nîmes

L'Alphatis
55B Allée de l'Argentine
30900 NÎMES

Tel : 04 66 23 11 55

arthur30@arthur-loyd.com

www.arthur-loyd.com/nimes

Arthur Loyd Béziers

Immeuble Quai Wilson
1 Carrefour de l'Hours
34500 BÉZIERS

Tel : 04 67 00 74 00

arthur341166@arthur-loyd.com

www.arthur-loyd.com/beziers



CRÉATEUR DE
POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Suivez-nous sur les réseaux sociaux

