



NÎMES

## Etude de marché 2020

EDITION 2021

# NÎMES

[www.arthur-loyd-nimes.com](http://www.arthur-loyd-nimes.com)

**LE K CENTER**  
Kamuel Promotion  
Pascual Architecte



**BASE LOGISTIQUE GRAND FRAIS**  
Foncière Dentressangle Immobilier  
logistique  
Architecte :  
Les ateliers 4+



**BUREAUX - ENTREPÔTS - LOCAUX D'ACTIVITE - LOGISTIQUE - COMMERCES**  
**INVESTISSEMENT - CONSEILS UTILISATEURS - MONTAGES D'OPERATIONS**

# Arthur Loyd Montpellier Nîmes - Les chiffres



**BUREAUX**  
**17 740 m<sup>2</sup>**  
transactés



**LOCAUX D'ACTIVITÉ**  
**39 230 m<sup>2</sup>**  
transactés



**COMMERCES**  
**10 340 m<sup>2</sup>**  
transactés



**INVESTISSEMENT**  
**38 430 m<sup>2</sup>**  
transactés



**FONCIER**  
**4 390 m<sup>2</sup>**  
transactés

*Acteur du marché de l'immobilier d'entreprise à Montpellier et à Nîmes 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  
**50 m<sup>2</sup> à 15 000 m<sup>2</sup>**



**20%** des parts  
de marché réalisées  
par Arthur Loyd



**+ de 300** offres en  
lignes sur nos 2 sites



**90%** du stock  
en portefeuille



**17** collaborateurs

# Découvrez notre nouveau site internet



[www.arthur-loyd-nimes.com](http://www.arthur-loyd-nimes.com)



- En 2 clics,  
retrouvez toutes nos offres
- bureaux
  - locaux d'activité / entrepôts
  - commerces

# SOMMAIRE

1

## BUREAUX

### LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

- > Evolution des transactions
- > Répartition neuf / seconde main
- > Répartition par secteurs géographiques  
Répartition vente / location en volume
- > Répartition par niveau de surface  
Nombre de transactions par surface
- > Typologie des utilisateurs

### LES VALEURS

### ANALYSES ET PERSPECTIVES

### SITUATION DE L'OFFRE

- > Le stock à 12 mois

2

## LOCAUX D'ACTIVITÉ

### LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

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

### LES VALEURS

### ANALYSES ET PERSPECTIVES

### SITUATION DE L'OFFRE

- > Le stock à 12 mois P 20

3

## FONCIER D'ENTREPRISE

### LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

- > Evolution des transactions P 36

### SITUATION DE L'OFFRE

P 38

### LES VALEURS

P 38

### ANALYSES

P 38

# L'EQUIPE

## Investissement



Benoit TIROT  
Directeur général



Michel PEINADO  
Directeur associé

## Bureaux



Aurélie GUESNE  
Consultante



Antoine GHYSELEN  
Consultant



Aurélie CLOT  
Consultante



Antoine TIRARD  
Consultant



Julie LEFEBVRE  
Assistante commerciale



Capucine LESFARGUES  
Assistante marketing



Sonia COLLING  
Assistante direction  
& investissement

## Locaux d'activité



Guillaume GRANIER  
Manager



Flavie DONATELLA  
Consultante



Aurore JAMELOT  
Consultante



Amandine GRIVIAU  
Assistante commerciale

## Commerces



Nicolas GONZALEZ  
Manager



Clément FABRE  
Consultant



Alexandra BON  
Consultante



Emmanuelle PHILIBERT  
Assistante commerciale

# Nîmes en chiffres

## DEMOGRAPHIE

- Nîmes : 20<sup>ème</sup> ville française
- 39 communes dans l'agglomération administrative, Nîmes Métropole
- Aire urbaine : 260 000 habitants
- 4<sup>ème</sup> aire urbaine de la région Occitanie après Toulouse, Montpellier et Perpignan
- Croissance annuelle de la population : 1%
- 13 600 étudiants

## DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- 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 pour un démarrage des travaux en 2022 / 2023

### 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

Le projet de requalification est sur le pont de voir le jour.

En prévision : démolition d'une partie des anciens abattoirs et rénovation de certains patrimoniaux

### 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

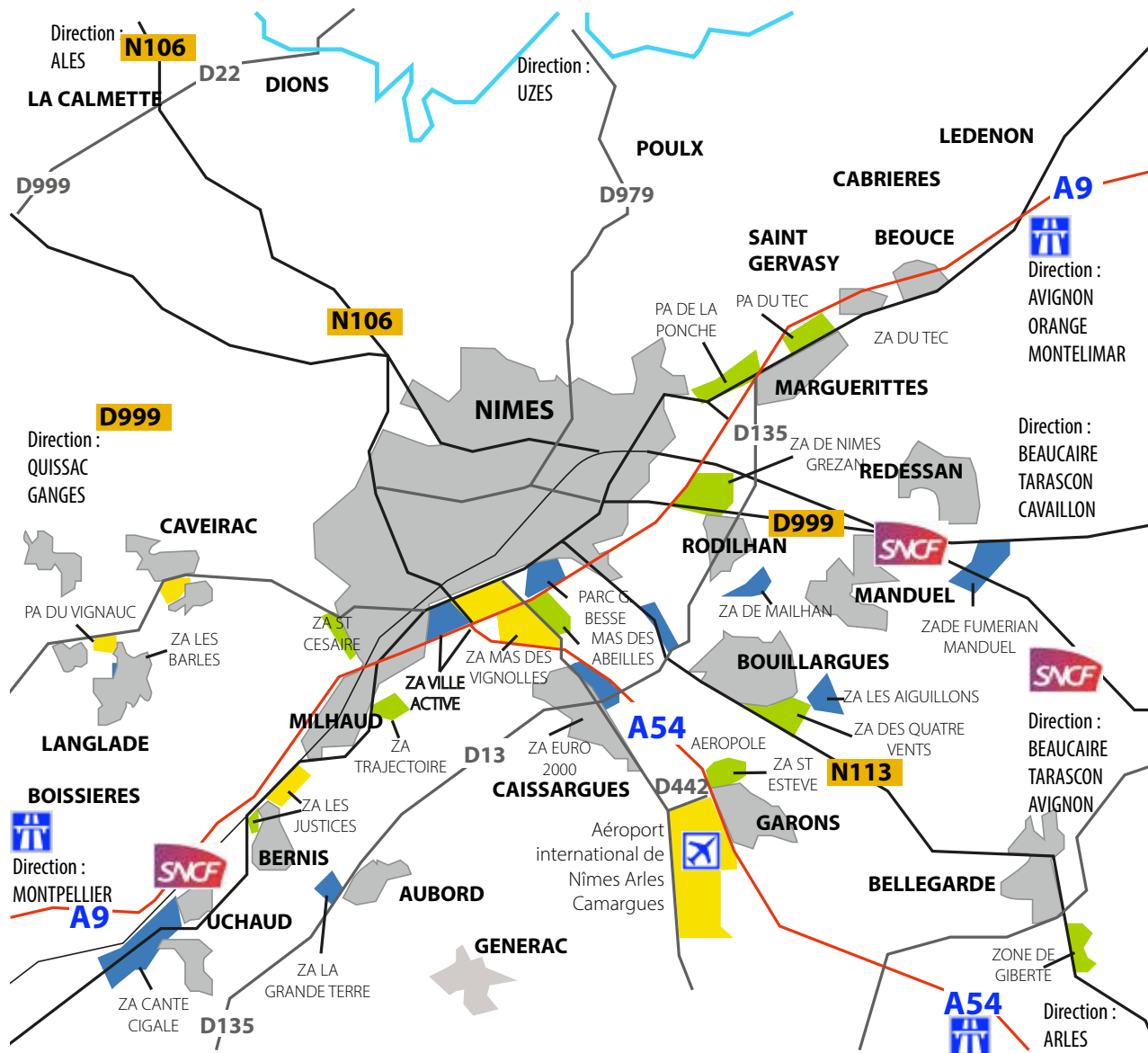
Projet GGL en lieu et place de la galerie Wagner

L'ancienne base convoitée **OC'via** sera finalement destinée à l'installation de la 2<sup>nde</sup> prison de Nîmes

## LES LIAISONS

- Autoroute **A9**, axe Lyon - Espagne (2h de Lyon et 3h de Barcelone)  
Autoroute **A54**, axe Marseille - Nîmes (1h30 de Marseille)
- **Aéroport international Nîmes Arles Camargues** avec des vols directs vers la Grande-Bretagne, la Belgique et le Maroc
- **Gare TGV** qui permet la liaison avec Paris en 2h50
- **TramBus** : Ligne 1 reliant Caissargues au centre-ville  
Ligne 2 reliant le CHU au centre-ville

# Cartographie Nîmes



**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, ...

# Ils nous ont fait ...





# ... confiance en 2020



1



# LE MARCHÉ DES BUREAUX



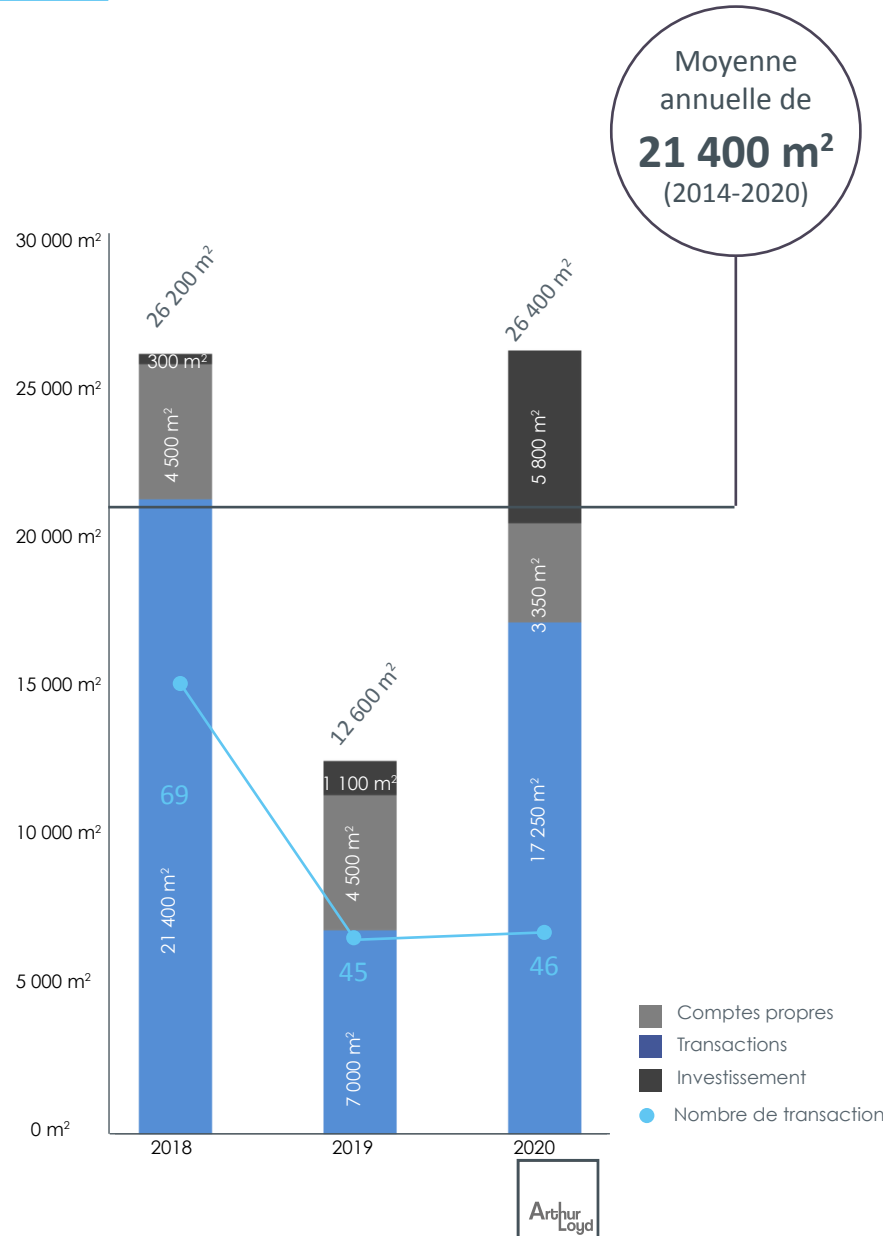
# Le marché des transactions



## Evolution des transactions

46 transactions

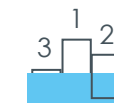
26 400 m<sup>2</sup> placés



Nîmes aura été une des rares villes de France à connaître une hausse de la demande placée de bureaux en 2020.

Le marché Utilisateurs est de 20.600 m<sup>2</sup> et il comptabilise des opérations majeures : transfert de la MSA sur l'Alphatis II sur 4.500 m<sup>2</sup>, acquisition par la Ville de Nîmes d'un immeuble de 2.400 m<sup>2</sup> au Mas Carbonnel, création d'une maison médicale de 1.700 m<sup>2</sup> au Chemin Bas d'Avignon, installation de SPIE sur George Besse sur 1.600 m<sup>2</sup>.

Le nombre de transactions est stable avec 46 mouvements enregistrés



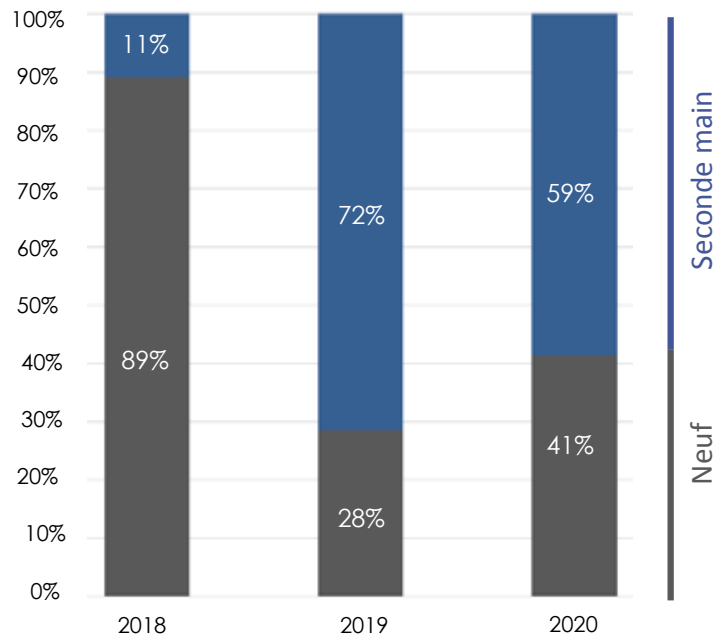
## Top 10 des marchés

- > Paris : 1 321 000 m<sup>2</sup> => - 45%
- > Lyon : 217 300 m<sup>2</sup> => - 52%
- > Lille : 138 800 m<sup>2</sup> => - 48%
- > Marseille / Aix : 137 000 m<sup>2</sup> => - 7%
- > Bordeaux : 123 000 m<sup>2</sup> => - 39%
- > Nantes : 86 300 m<sup>2</sup> => - 31%
- > Grenoble : 72 000 m<sup>2</sup> => + 29%
- > Montpellier : 71 600 m<sup>2</sup> => - 30%
- > Rennes : 68 800 m<sup>2</sup> => - 44%
- > Toulouse : 63 000 m<sup>2</sup> => - 48%





## Répartition neuf / seconde main



- > La part du neuf remonte fortement à 41% grâce aux transactions de la MSA et de SPIE
- > Les surfaces neuves représentent 12.843 m<sup>2</sup> en 2020 ce qui constitue un des meilleurs scores jamais enregistré
- > 9 transactions en neuf et 37 en seconde main
- > A noter la fin de commercialisation de l'ARTEPARC et le lancement du K-CENTER



2020 aura connu un très fort repli des principaux marchés tertiaires de France en raison de la pandémie mondiale. Nîmes aura été une des rares places tertiaires, avec Grenoble, à connaître une forte augmentation du volume placé. En neutralisant les opérations d'investissement qui ne représentent pas des mouvements d'entreprises, les transactions Utilisateurs comptabilisent 20.600 m<sup>2</sup> soit une augmentation de 80%. Certes de très belles opérations ont été enregistrées en 2020 (MSA sur 4.500 m<sup>2</sup>, Ville de Nîmes sur 2.400 m<sup>2</sup>,...) mais il faut également souligner le dynamisme global des entreprises sur une année avec peu de visibilité. Dès le déconfinement du printemps, de nombreuses demandes se sont exprimées et concrétisées rapidement.

Cela est représentatif de la différence de comportement observée toute l'année (et sur début 2021) entre les grands comptes tertiaires et les PME/TPE. Les grandes entreprises ont pour la plupart mis en place une organisation en télétravail par mesure de sécurité alors que les structures plus modestes ont largement retrouvé le chemin du bureau très rapidement. On peut s'interroger sur les futures organisations de travail et sur l'avenir du bureau. Cette crise sanitaire ne marquera pas la fin de l'espace de travail collectif, elle sera par-contre un accélérateur d'évolutions déjà en cours avant 2020. Si une dose de télétravail est probable dans un grand nombre d'entreprises, le bureau deviendra un véritable lieu d'échanges, de cohésion et de création. Il devra accueillir les équipes et non plus les loger, être l'image de l'état d'esprit de l'entreprise et contribuer à l'attrait des nouveaux talents. Il devra également s'adapter aux évolutions sociétales et technologiques en proposant de nouveaux espaces et services.

Ce virage est stratégique pour la globalité de l'industrie immobilière et pour l'attractivité des métropoles. Le parc George Besse a regroupé sur les 15 dernières années la majorité de la production tertiaire et il est à ce jour totalement commercialisé. Nîmes doit transformer cela en opportunité en trouvant de nouveaux lieux d'accueils des entreprises, notamment en centre-ville. La requalification d'immeubles anciens est également à inciter financièrement afin de contribuer à une production plus vertueuse.



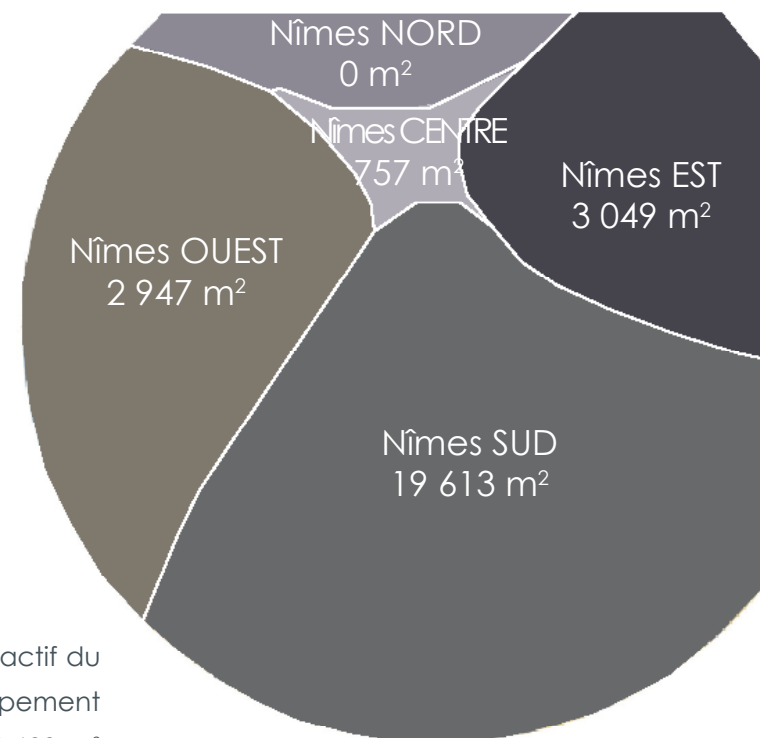
Michel PEINADO  
Directeur Arthur Loyd  
Montpellier Nîmes





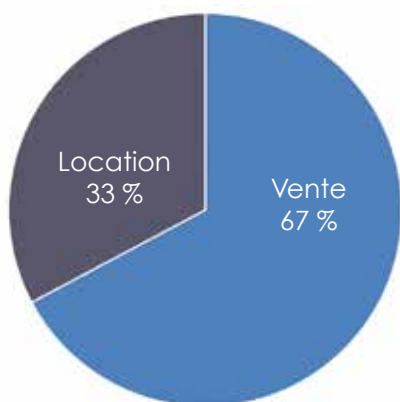
## Répartition par secteurs géographiques

	M <sup>2</sup> transactés			Nombre de transactions		
	Transactions	Comptes propres	Total	%	Nombre	%
Nîmes Sud	18 580 m <sup>2</sup>	1 033 m <sup>2</sup>	19 613 m <sup>2</sup>	74 %	32	71 %
Nîmes Ouest	2 367 m <sup>2</sup>	580 m <sup>2</sup>	2 947 m <sup>2</sup>	11 %	6	12 %
Nîmes Est	1 328 m <sup>2</sup>	1 721 m <sup>2</sup>	3 049 m <sup>2</sup>	12 %	3	5 %
Nîmes Centre-ville	757 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	757 m <sup>2</sup>	3 %	5	12 %
Nîmes Nord	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 %	0	0 %
<b>Total</b>	<b>23 032 m<sup>2</sup></b>	<b>3 334 m<sup>2</sup></b>	<b>26 366 m<sup>2</sup></b>		<b>46</b>	



## Répartition vente / location en volume

(hors comptes propres)

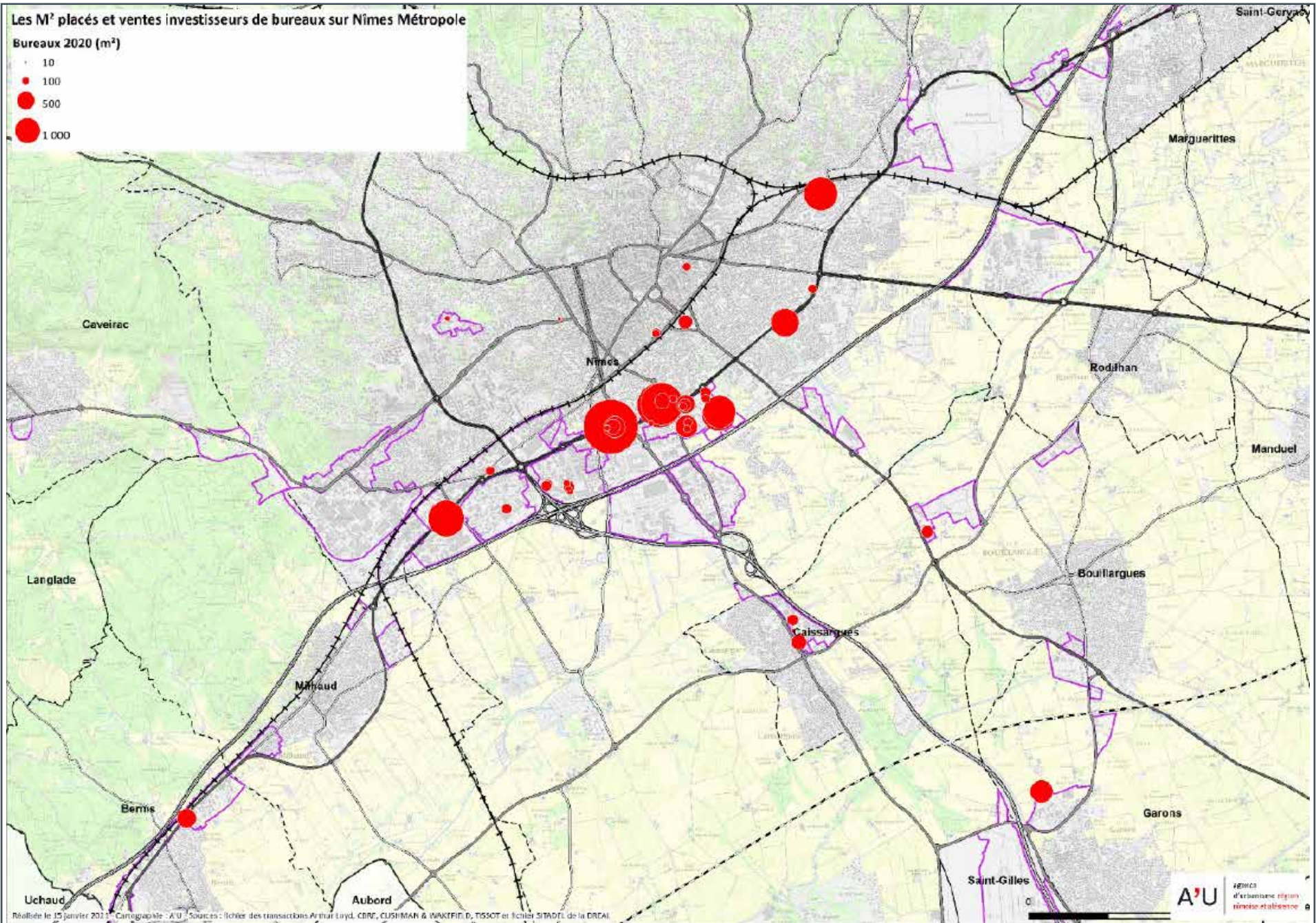
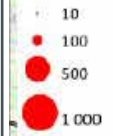


- > Le secteur de Nîmes Sud est comme tous les ans le plus attractif du marché (localisation, accessibilité, offre disponible, développement programmes neufs, services,...). Ce secteur comptabilise 19.600 m<sup>2</sup> en 32 transactions
- > Faiblesse des autres secteurs et notamment du centre-ville
- > La fin des fonciers disponibles sur l'Arteparc GB II va limiter cette prépondérance à très court terme. De nouvelles opportunités tertiaires devront être proposées sur d'autres secteurs du territoire, en particulier l'Ouest avec le projet du Marché Gare et du centre-ville qui doit retrouver une offre de qualité



### Les M<sup>2</sup> placés et ventes investisseurs de bureaux sur Nîmes Métropole

Bureaux 2020 (m<sup>2</sup>)



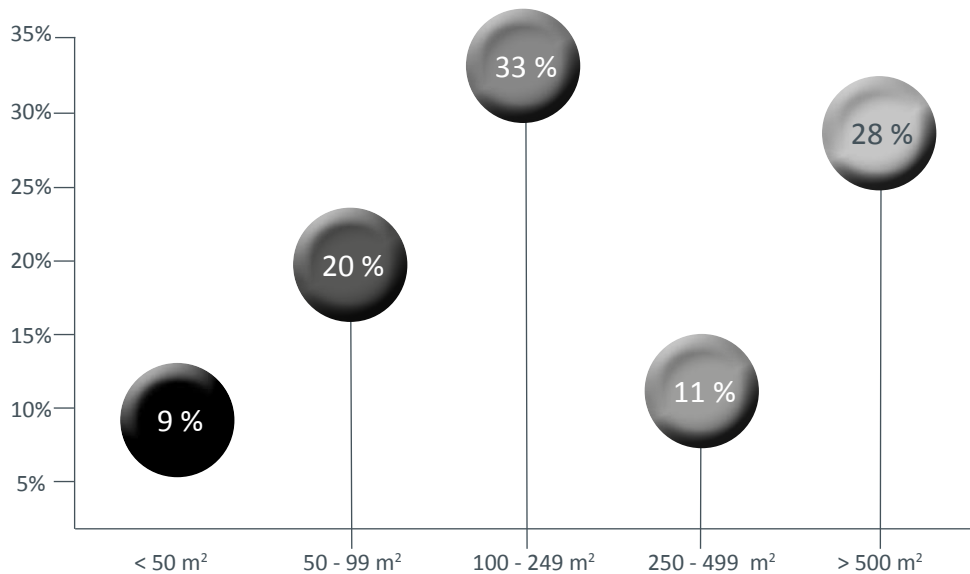
Réalisée le 15 janvier 2021. Cartographie : A'U. Sources : fichiers des transactions Arthur Loyd, CBRE, CUSHMAN & WAKEFIELD, TISSOT et fichier SITADL de la DREAL.





## Répartition par niveau de surface

- Répartition des transactions par niveau de surface

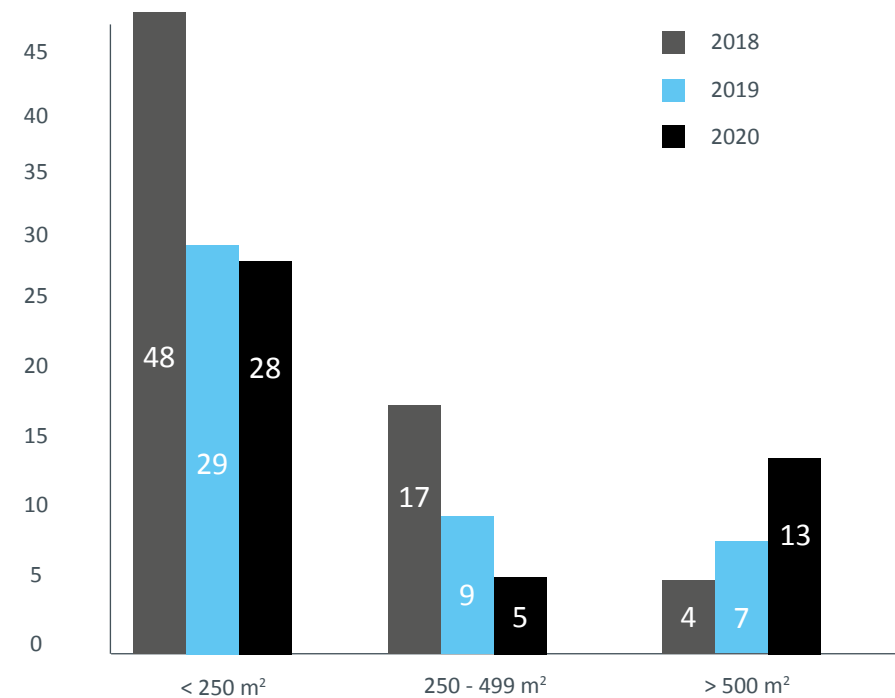


Surface moyenne transactée en 2020 comptes propres inclus



**573 m<sup>2</sup>**

- Nombre de transactions par surface (comptes propres inclus)



Surface moyenne transactée en 2020 hors comptes propres

**548 m<sup>2</sup>**



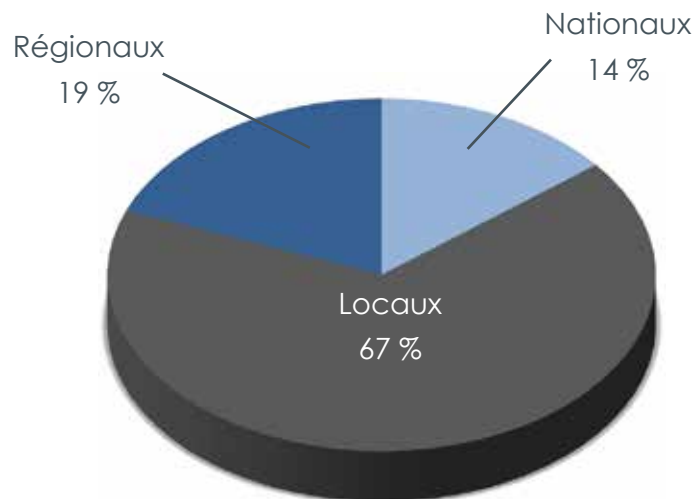




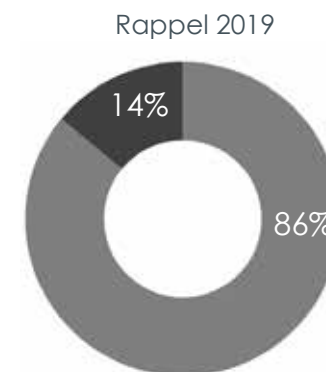
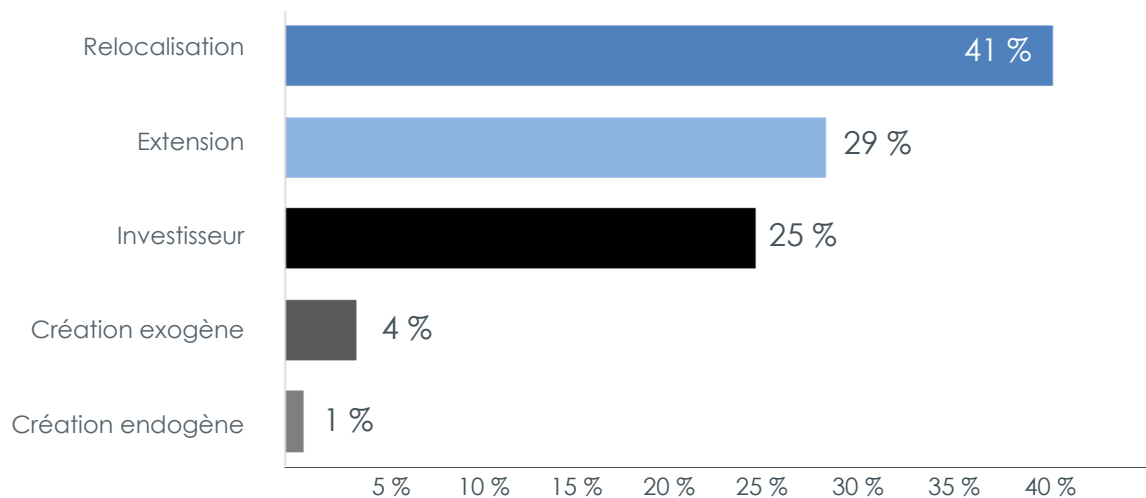
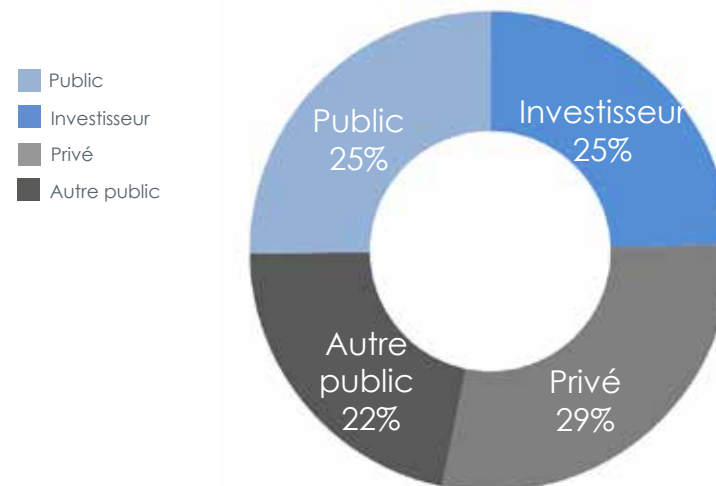
## Typologie des utilisateurs en 2020

(hors comptes propres)

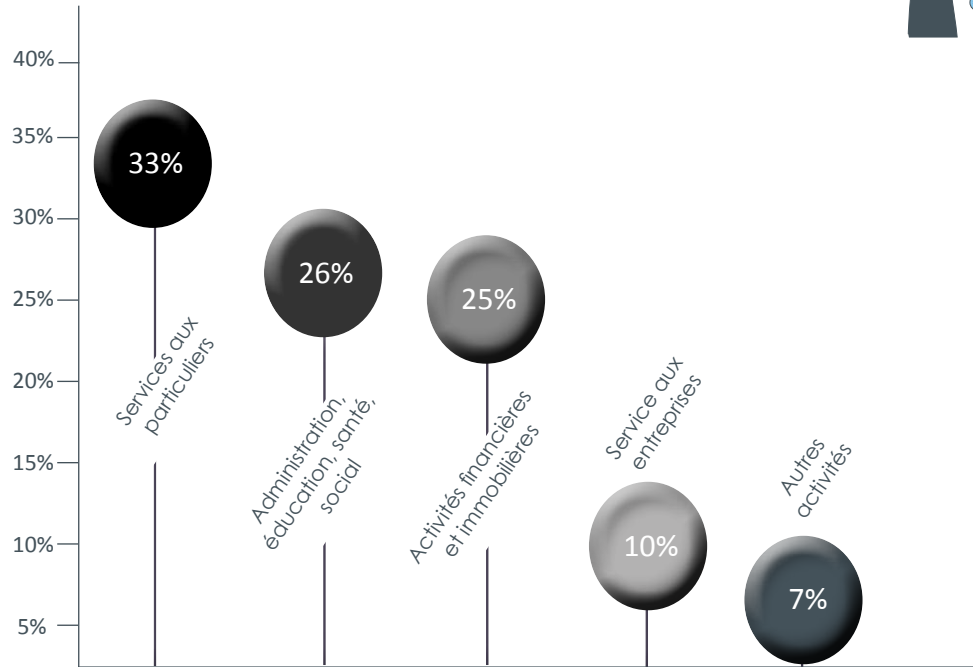
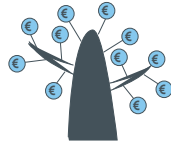
- Origine des utilisateurs en nombre de transactions



- Répartition privé / public en volume de transactions



- Activité des utilisateurs en volume de transactions



## Les valeurs du marché

- **Neuf**

(\*)

	Location	Vente
Moyenne 2020	145 €	2 171 €

- **Seconde main**

	Location	Vente
Moyenne 2020	106 €	1 105 €

(\*) Hors parking, HT

### SECONDE MAIN

- Pour la 2<sup>ème</sup> année consécutive, nous observons un tassement, voir une baisse des valeurs des bureaux de seconde main. Cela permet aux entreprises de bénéficier d'opportunités intéressantes.
- A la location, il est important pour les Bailleurs de procéder à une rénovation des surfaces, notamment sur l'aspect thermique, afin de retrouver des valeurs à la hausse et une meilleure compétitivité avec les immeubles neufs



### NEUF

- Les valeurs des immeubles neufs restent très compétitives en comparaison avec celles de Montpellier.
- Il est très intéressant pour les entreprises de choisir un immeuble neuf en raison du rapport qualité/prix et du confort de travail



# Analyse & perspectives

## Analyse 2020

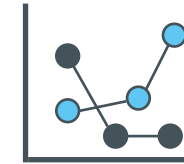
- > Très belle année avec le 2<sup>ème</sup> meilleur niveau enregistré sur les 10 dernières années
- > + 80% alors que la grande majorité des places tertiaires sont en forte baisse en raison de la pandémie mondiale
- > Plusieurs opérations majeures réalisées
- > Très bon maintien du nombre de transactions : 46
- > 4 comptes propres pour 3.300 m<sup>2</sup>
- > 59% du marché en seconde main, 41% en neuf
- > 37 transactions en seconde main et 9 en surfaces neuves
- > Prépondérance du secteur Nîmes Sud avec 74% du volume placé
- > Faiblesse des autres secteurs et notamment du centre-ville
- > 67% du marché à l'acquisition, niveau très élevé
- > 62% des transactions sont inférieures à 250 m<sup>2</sup>
- > Surface moyenne : 573 m<sup>2</sup> (niveau très élevé)
- > 13 opérations supérieures à 500 m<sup>2</sup>, très belle performance
- > Marché animé très majoritairement par les acteurs locaux
- > Valeurs stables des programmes neufs et en légère baisse pour les offres de seconde main

## Perspectives 2021

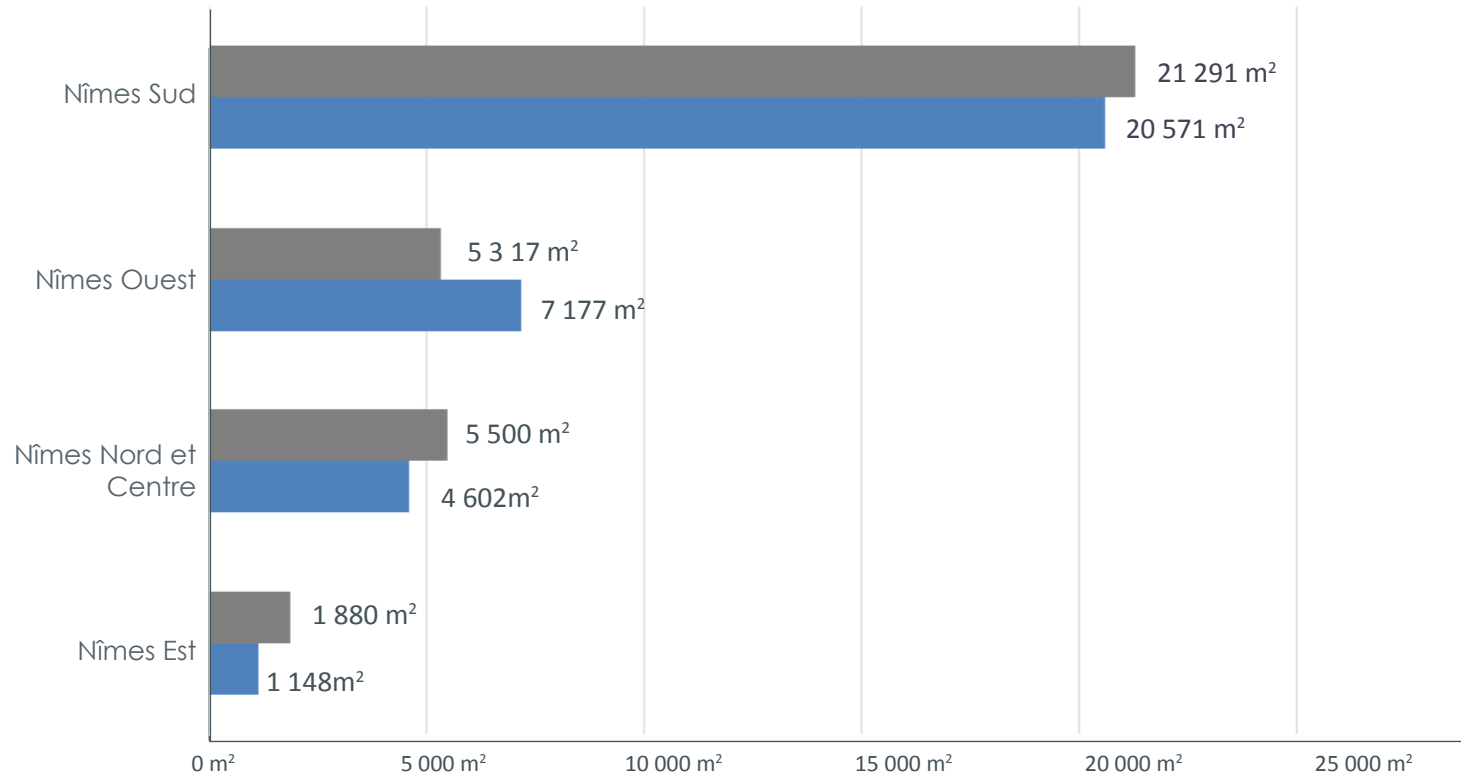
- > Avec 33.500 m<sup>2</sup>, le niveau de stock reste élevé et n'a pas réellement profité du bon niveau de transactions en 2020
- > Estimation du stock mort : environ 10.000 m<sup>2</sup>
- > Stock réel : environ 25.000 m<sup>2</sup>
- > 2 nouvelles libérations importantes prévues en 2021
- > Lancement d'un nouveau programme de 2.915 m<sup>2</sup> SDP au Parc Delta : le K-CENTER
- > Fin de la disponibilité foncière au parc Georges Besse
- > Nécessité de travailler sur le développement de nouveaux pôles tertiaires alliant mixité urbaine et nouveaux modes de travail (coworking, flex-office, coliving,...) et notamment en centre-ville afin de donner une nouvelle attractivité à ce secteur
- > Incertitudes sur le niveau de transaction en raison du manque de visibilité économique



# Situation de l'offre



## Le stock à 12 mois - Comparatif 2020



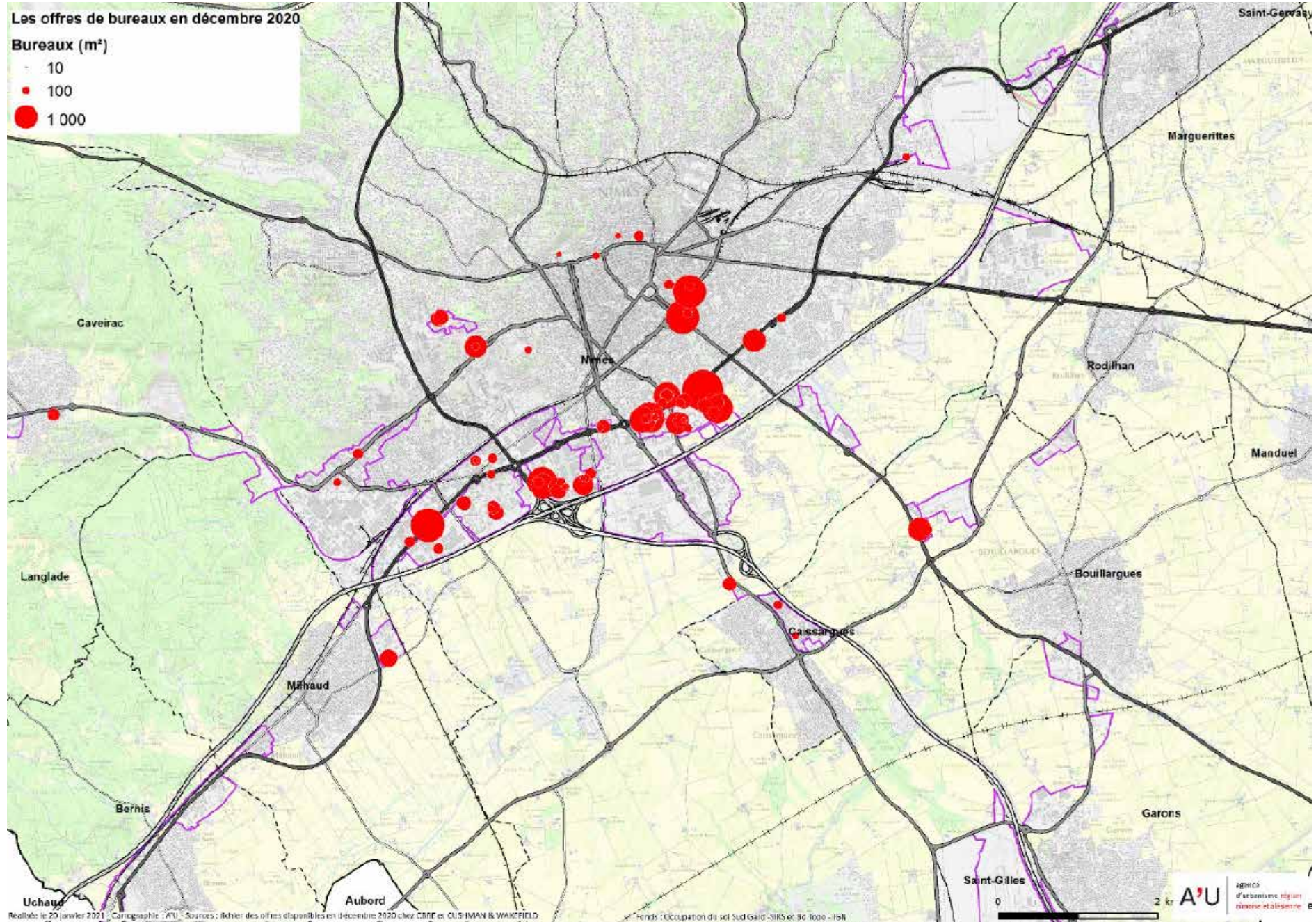
■ Stock 2021  
**33 498 m²**

■ Stock 2020  
**33 988 m²**

- Le stock reste stable par-rapport à 2020 ne profitant pas du bon niveau de transaction de l'année
- Le stock mort (très difficile voir impossible à commercialiser en l'état) est estimé à 10.000 m²
- Nécessité de réaliser des opérations de requalification vers du logement
- 2 libérations importantes sont attendues en 2021
- En neuf, lancement du programme K-CENTER au Parc Delta à Bouillargues : 2.915 m² SDP dont une crèche et une brasserie



Alexandra BON  
Consultante  
bureaux





# LE MARCHÉ DES ENTREPÔTS & LOCAUX D'ACTIVITES



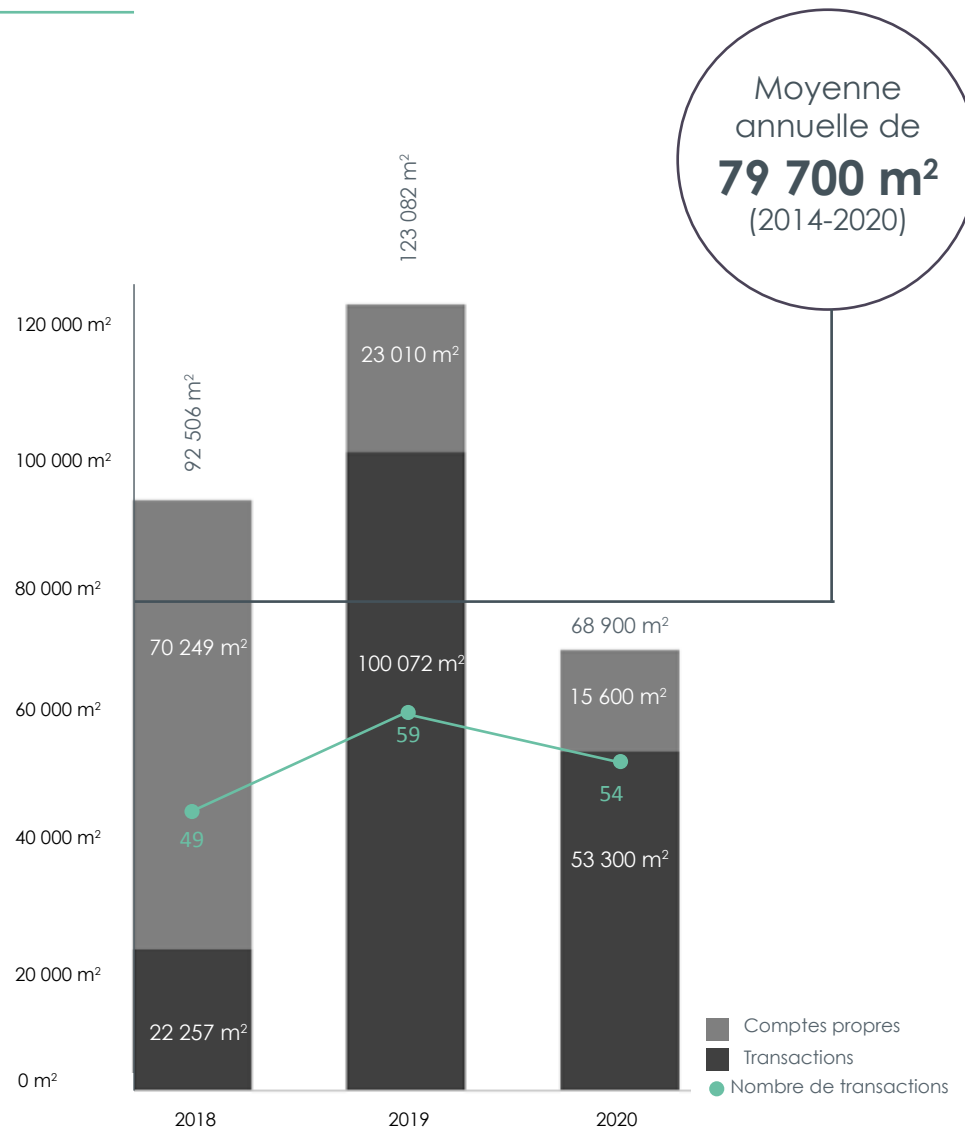
# Le marché des transactions



## Evolution des transactions

54  
transactions

68 900  
m<sup>2</sup> placés



### Principales transactions en 2020

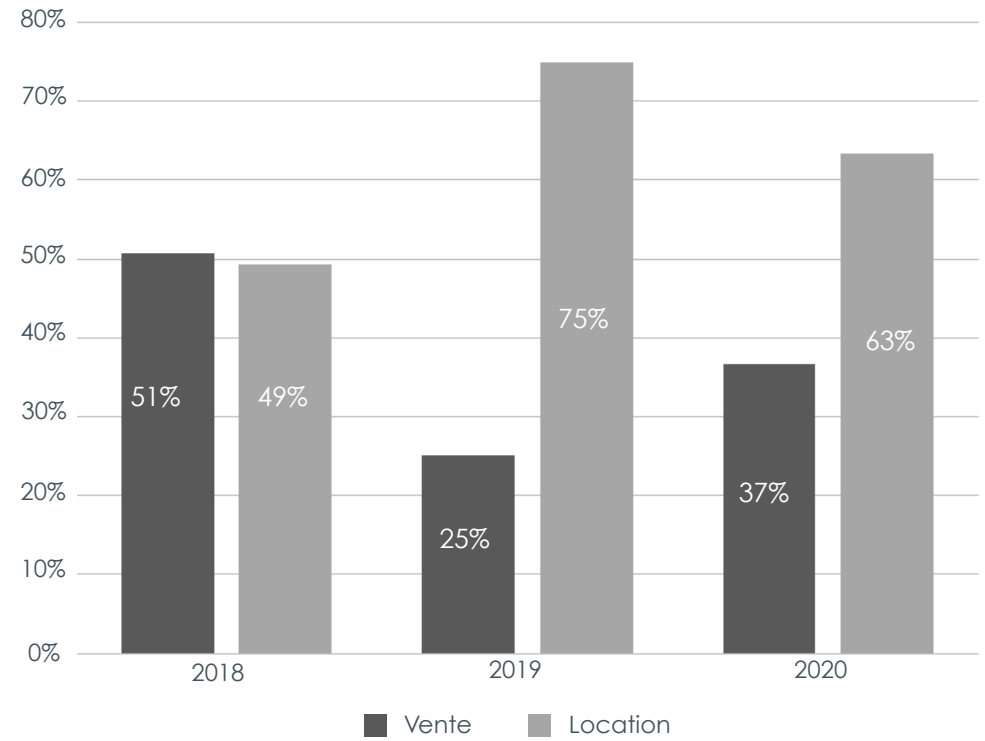
- Dentressangle / Grand frais  
16 000 m<sup>2</sup> St Gilles ZAC Mitra
- Vente investisseur privé  
15 000 m<sup>2</sup> Nîmes ZI St Césaire
- Vente investisseur privé  
3 500 m<sup>2</sup> Manduel
- Cash alimentaire  
2 500 m<sup>2</sup> Nîmes Km Delta
- Basic fit  
1 388 m<sup>2</sup> Nîmes Est
- Alliance BTP  
1 240 m<sup>2</sup> Nîmes ZI St Césaire
- OIagnier Electricité  
1 300 m<sup>2</sup> Nîmes ZI St Césaire
- Symba Market  
1 000 m<sup>2</sup> Nîmes Marché Gare
- China Vina  
900 m<sup>2</sup> Nîmes route de Montpellier
- Globe Express  
870 m<sup>2</sup> Nîmes ZI St Césaire

- Baisse du nombre de transactions en comptes propres, faute de terrain
- Un marché des locaux d'activité / entrepôts très actif malgré une légère baisse du volume transacté





## Répartition location / vente (hors comptes propres)



**43 470 m<sup>2</sup>** de locaux transactés à la **location** en 2020.

Seulement 12 transactions à la vente en 2020 dont 2 en locaux neufs.

Guillaume GRANIER  
Manager Locaux d'activité



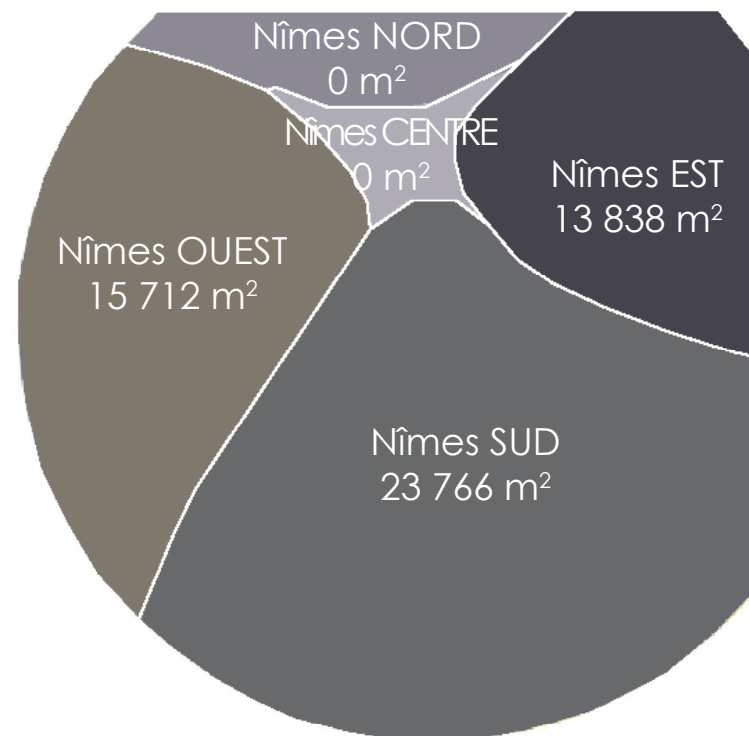


## Répartition par secteurs géographiques

(hors comptes propres)

	M <sup>2</sup> transactés		Nombre de transactions	
	Volume	%	Nombre	%
Nîmes Sud	23 766 m <sup>2</sup>	45 %	11	26 %
Nîmes Ouest	15 712 m <sup>2</sup>	29 %	24	56 %
Nîmes Est	13 838 m <sup>2</sup>	26 %	8	19 %
Nîmes Nord	0 m <sup>2</sup>	%	0	0 %
Nîmes Centre	0 m <sup>2</sup>	%	0	0 %
	<b>53 316 m<sup>2</sup></b>		<b>43</b>	

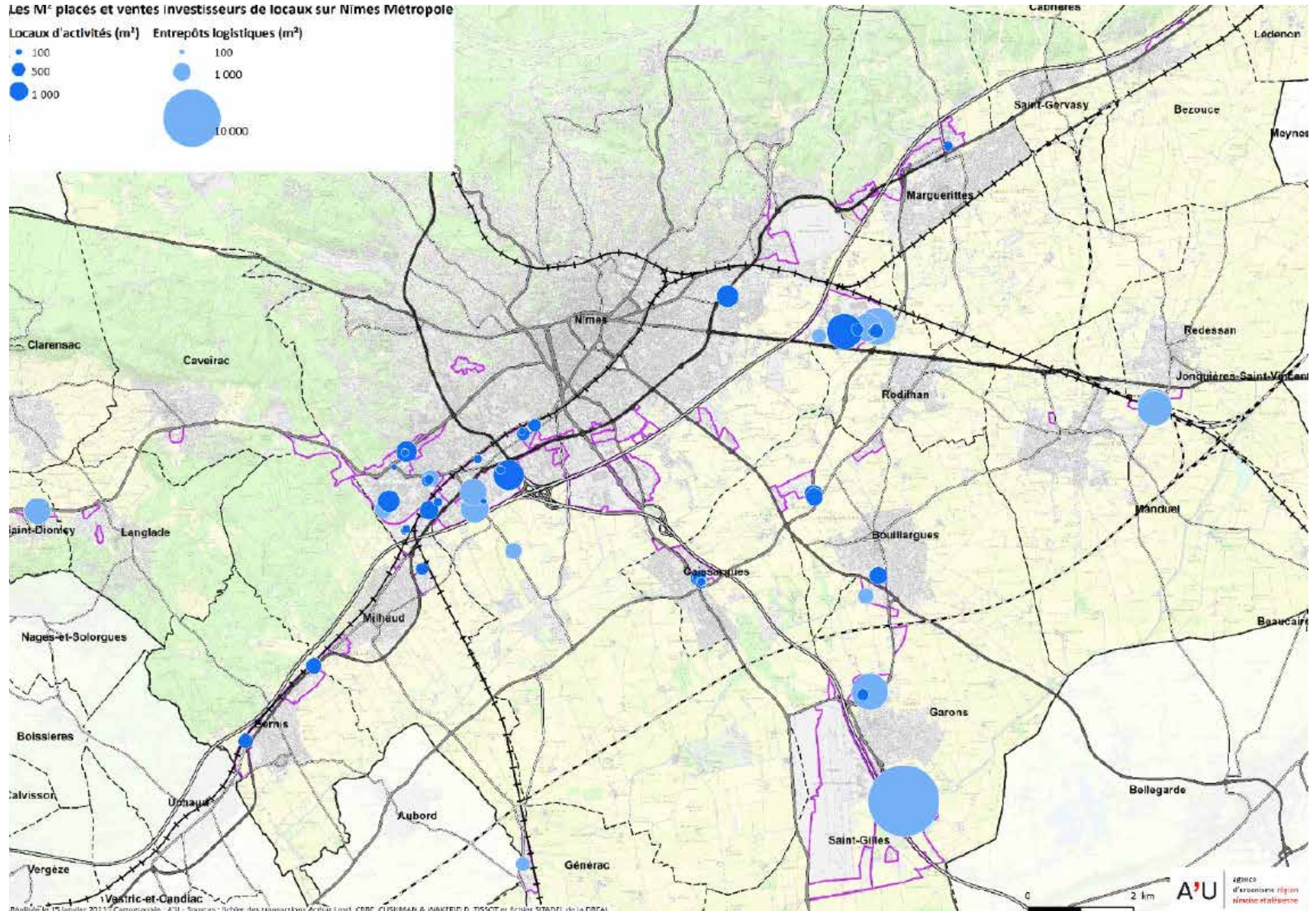
- > En 2020, c'est le secteur du sud de la métropole avec la zone Mitra qui a connu de grosses transactions pour 45% du volume transacté
- > Le secteur de l'ouest est de loin le plus recherché avec 24 transactions sur 43
- > Aucune transaction au nord et au centre de la métropole compte tenu de l'absence d'offre et du manque d'intérêt sur ces secteurs



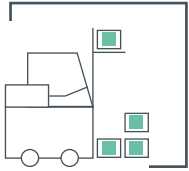


### Les M<sup>2</sup> places et ventes investisseurs de locaux sur Nîmes Métropole

Locaux d'activités (m<sup>2</sup>)    Entrepôts logistiques (m<sup>2</sup>)



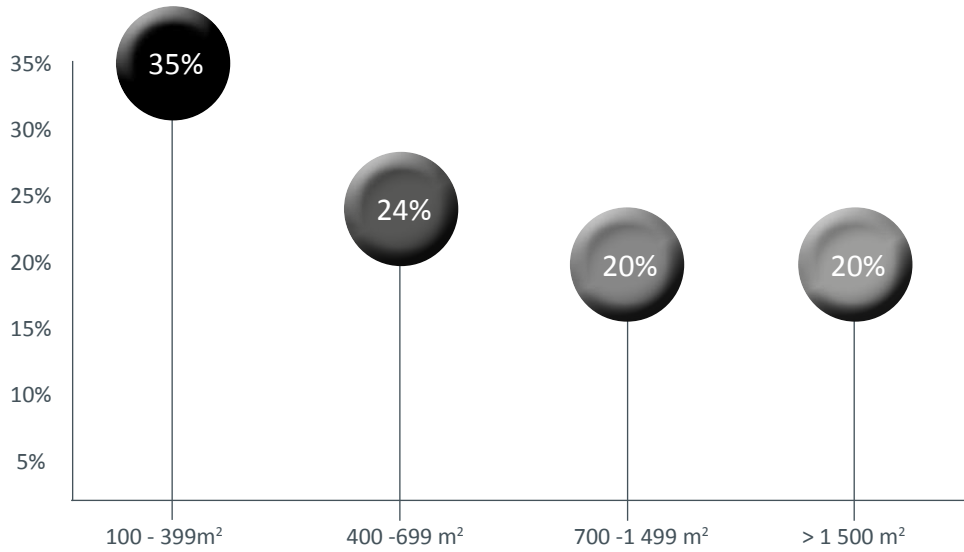
Mise à jour le 15 Janvier 2011. Cartographie : A'U - Sources : fichier des transactions Arthur Loyd, CDR, CUSHMAN & WAKFIELD, TISSOT et fichier STADFL de la DREAL.



## Répartition par niveau de surface

(Comptes propres inclus)

- Répartition par nombre de transactions

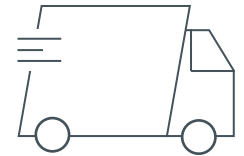
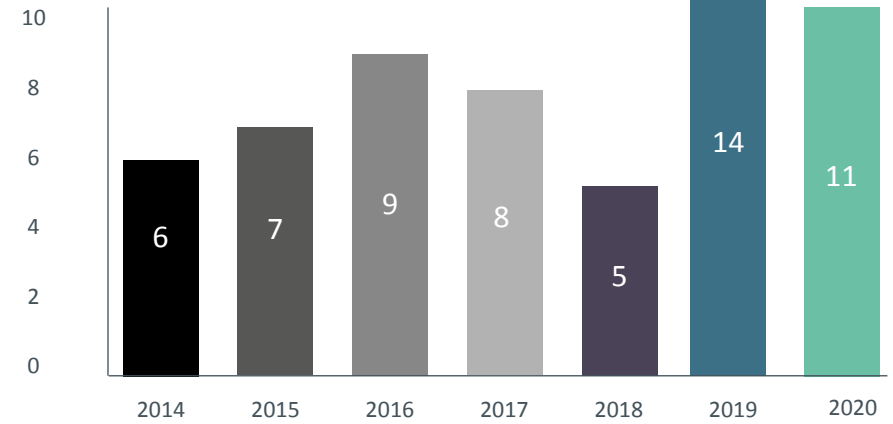


Surface moyenne  
transactée en 2020  
(comptes propres inclus)

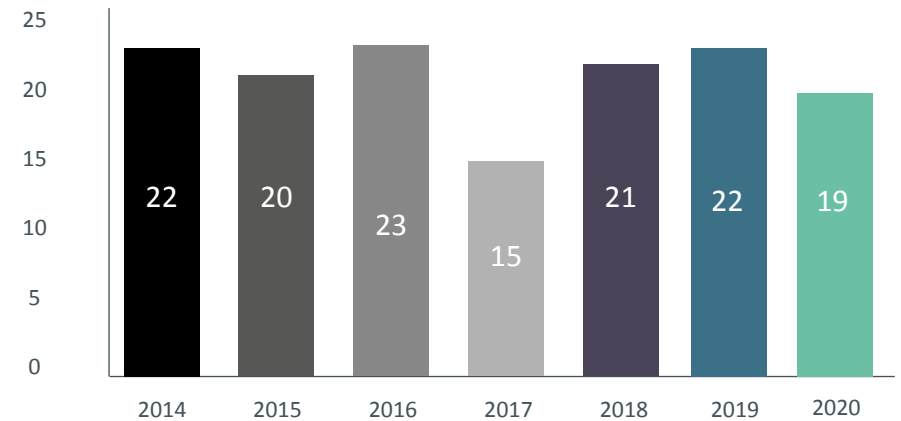
**1 275 m<sup>2</sup>**



## Nombre de transactions > 1 500 m<sup>2</sup>



## Nombre de transactions < 400 m<sup>2</sup>

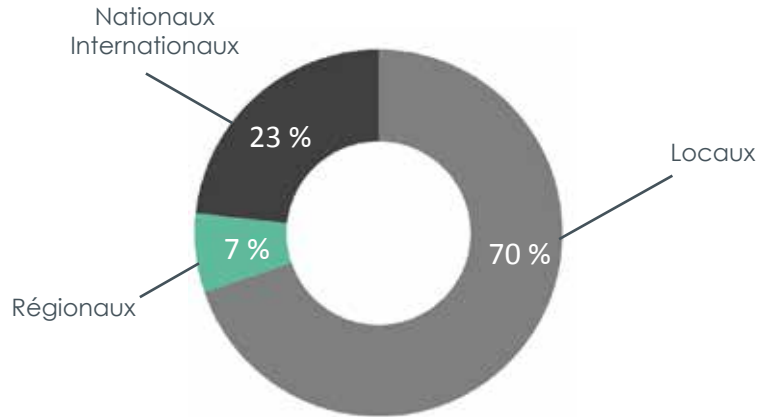


# Typologie des utilisateurs en 2020

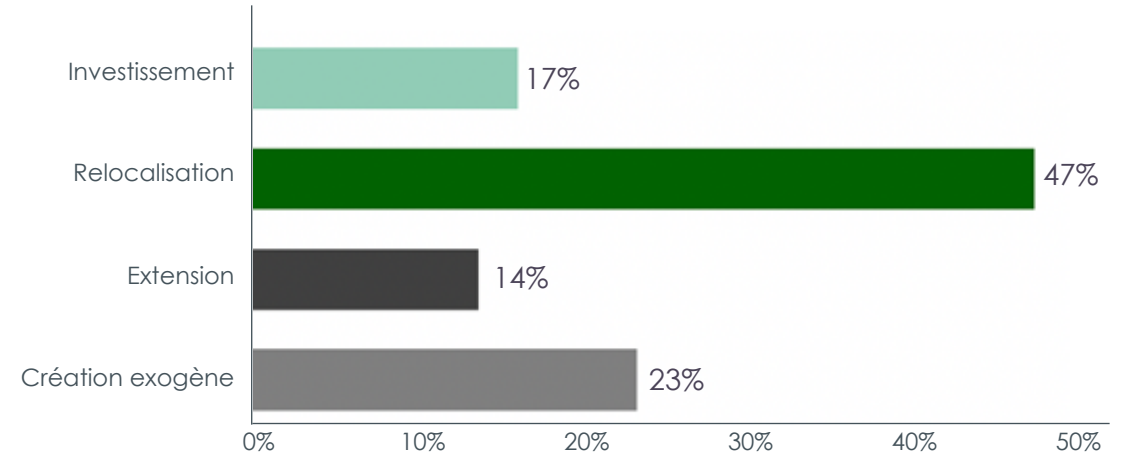
(Hors Comptes propres)



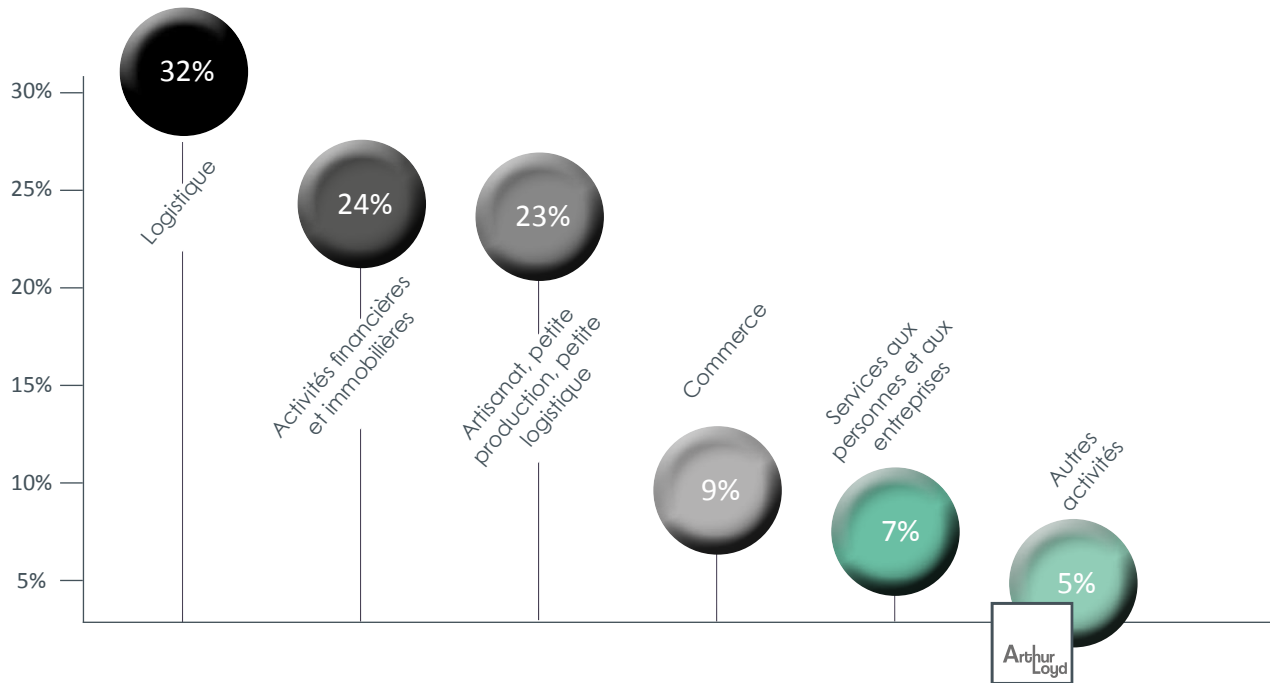
- Origine des utilisateurs en nombre de transactions



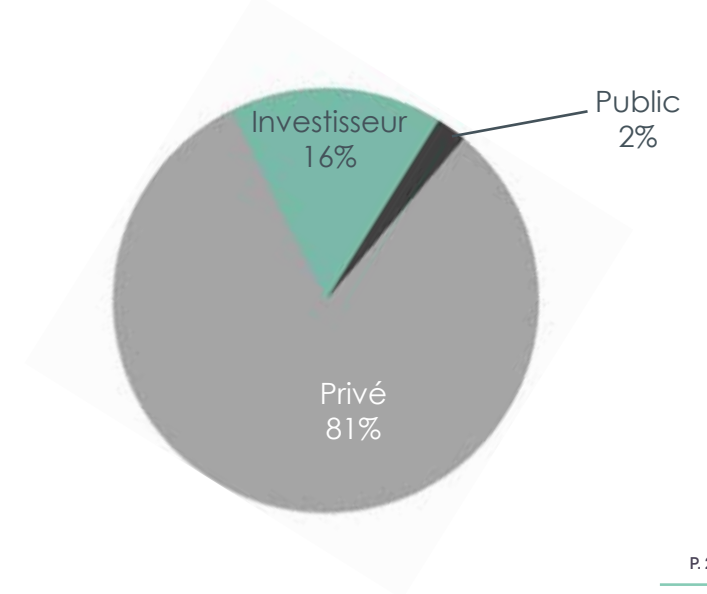
- Type de mouvement en nombre de transactions



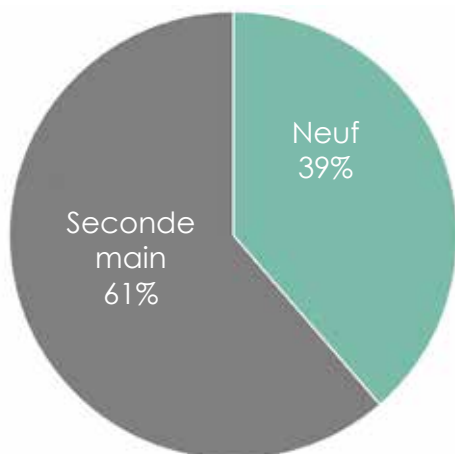
- Activité des utilisateurs en volume de transactions



- Répartition privé / public / investissement en volume de transactions



## Répartition neuf / seconde main



- > Les 39% de transactions en locaux neufs correspondent en majorité à des comptes propres sur des fonciers d'activité développés par Nîmes Métropole
- > Traditionnellement, les transactions de seconde main restent majoritaires



Nous constatons que toutes les valeurs sont en hausse (vente ou location)



# Les valeurs du marché

### • Locaux d'activités de seconde main

	Location	Vente
100 - 399 m <sup>2</sup>	65 - 75 €	650 - 950 €
400 - 699 m <sup>2</sup>	55 - 65 €	600 - 750 €
700 - 1 499 m <sup>2</sup>	50 - 60 €	450 - 700 €
1 500 m <sup>2</sup> et plus	35 - 50 €	300 - 550 €

Ces valeurs varient selon l'emplacement, la nature des diagnostics (amiante, inondabilité, pollution des sols, servitudes, ...) et l'emprise foncière.

### • Locaux d'activités neufs

	Location	Vente
100 - 399 m <sup>2</sup>	70 - 100 €	1 000 - 1 200 €
400 - 699 m <sup>2</sup>	65 - 80 €	950 - 1 100 €
700 - 1 499 m <sup>2</sup>	60 - 75 €	900 - 1 000 €
1 500 m <sup>2</sup> et plus	45 - 65 €	900 - 1 000 €

Ces valeurs peuvent varier selon l'emplacement, le type de construction, la nature des diagnostics (inondabilité, pollution des sols, servitudes, ...) et l'emprise foncière.



# Analyse & perspectives

## **Analyse 2020**

- > Le marché des locaux d'activité et entrepôt logistique se maintient fortement malgré une année de crise sanitaire
- > Le manque d'offres à la vente pénalise le nombre de transactions
- > 31 transactions à la location
- > 12 transactions à la vente
- > Seulement 4 transactions supérieures à 1500 m<sup>2</sup> à la vente
- > Les prix de vente et les loyers sont à la hausse
- > Les secteurs privilégiés par les entreprises restent l'ouest et le sud à proximité immédiate de l'autoroute
- > Faiblesse du stock d'offres en neuf
- > Malgré la hausse des valeurs, le marché nîmois reste très compétitif en comparaison des grandes métropoles voisines
- > En admettant que le marché soit plus offreur à la vente, la tendance location / vente s'inverserait compte tenu du nombre important de demandes

## **Perspectives 2021**

- > Le stock des terrains disponibles à destination de locaux d'activité et entrepôts va rester faible ce qui aura pour effet de diminuer le nombre de transactions en comptes propres et en neuf
- > Sur le marché de Nîmes Métropole, la demande devrait rester constante et forte
- > Contrairement aux 5 dernières années, l'offre disponible à 12 mois ne permettra pas de répondre aux demandes supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>
- > Le secteur ouest de la métropole devrait reprendre le dessus en 2021 compte tenu du manque de foncier et de locaux disponibles au sud
- > Stabilité des valeurs de marché (location / vente)
- > Quelques programmes de locaux à restructurer devraient sortir de terre en 2021

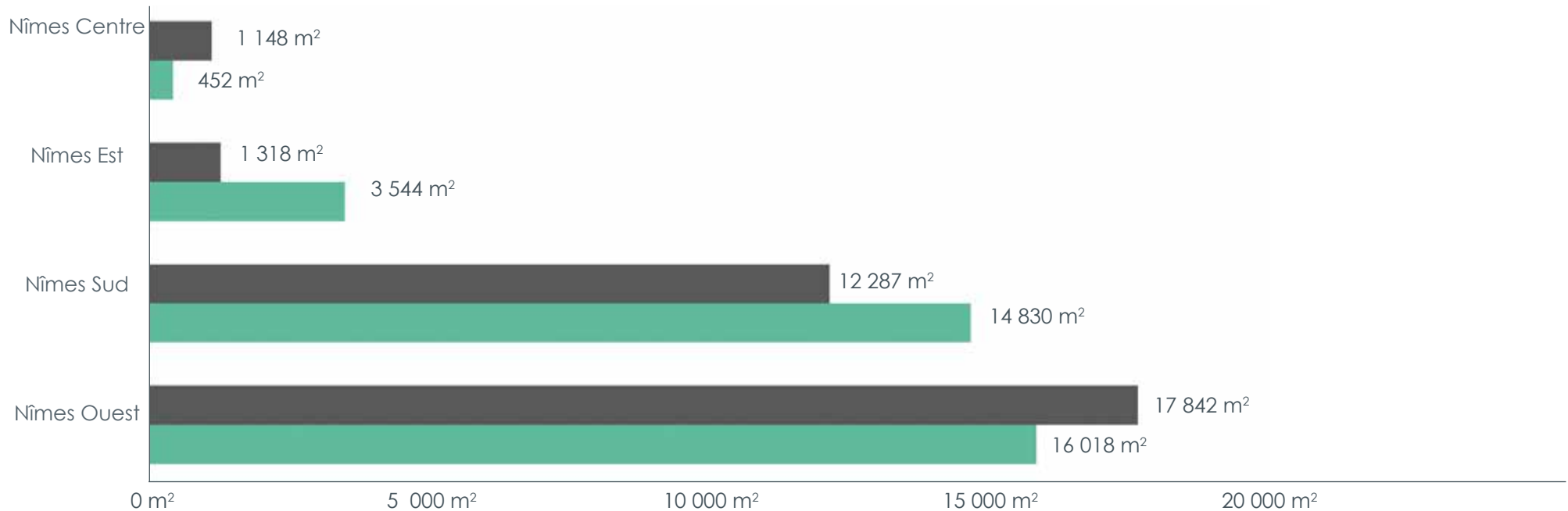


# Situation de l'offre



## Le stock à 12 mois - Comparatif 2020

- Le stock à 12 mois



■ **Stock 2021**  
**32 595 m²**

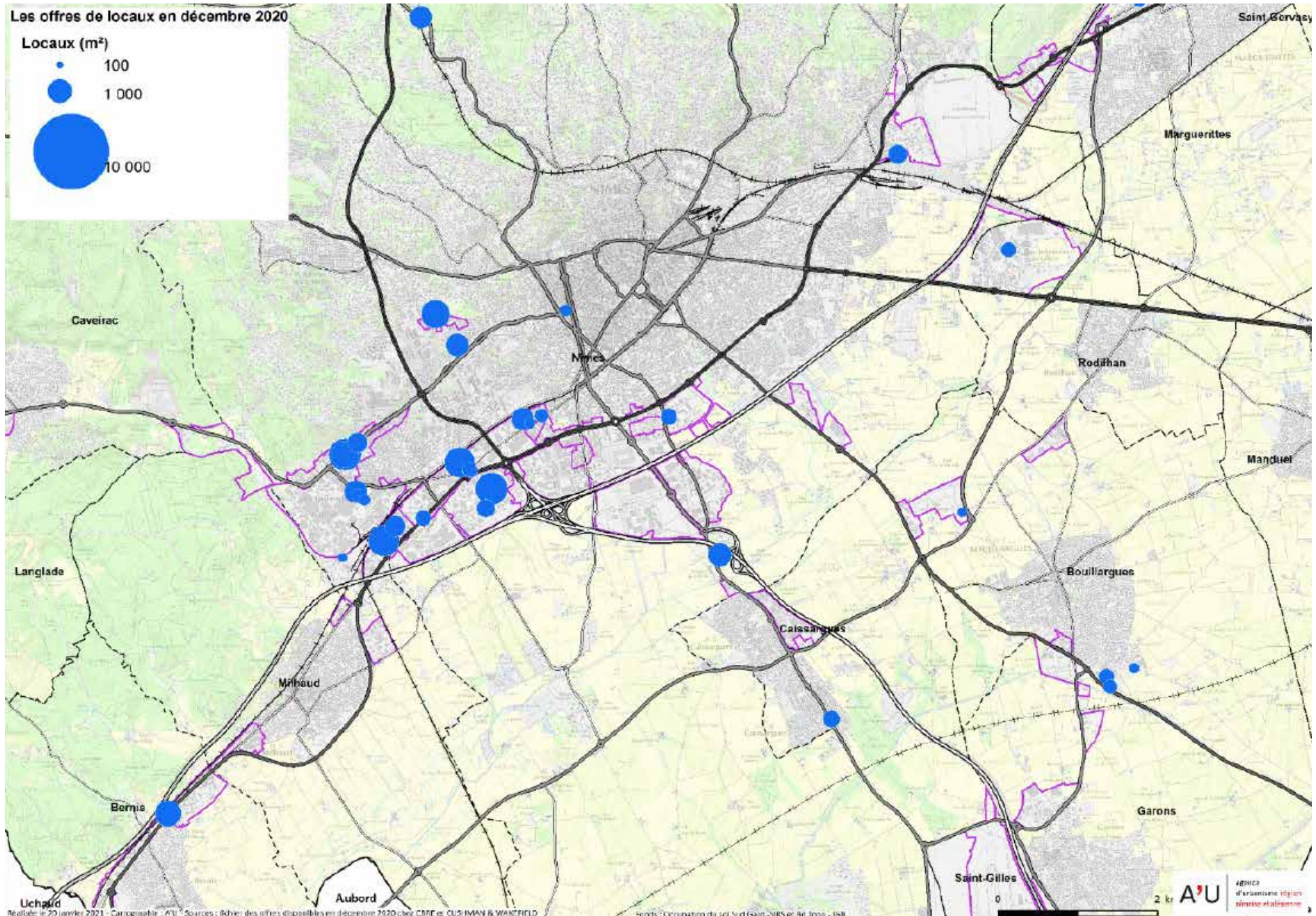
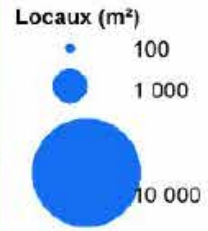
■ **Stock 2020**  
**34 844 m²**

- > Encore plus faible qu'en 2020, le stock courant 2021 sera historiquement bas (Prévision 32 595 m² contre près de 100 000 m² en 2018)
- > Globalement le marché devrait souffrir d'un manque d'offres de petites surfaces locaux < 200 m² et de locaux de surfaces > à 1 000 m²
- > Le secteur de l'ouest offrira la majorité de l'offre
- > Le nombre de transactions risque de diminuer mécaniquement malgré un volume de demandes stable et constant sur les 3 dernières années





### Les offres de locaux en décembre 2020



Mis à jour le 20 janvier 2021 - Cartographie : A'U - Sources : Répertoire des offres disponibles en décembre 2020 chez CITE et CUSI IMAN & WATFIELD





# LE MARCHÉ DU FONCIER



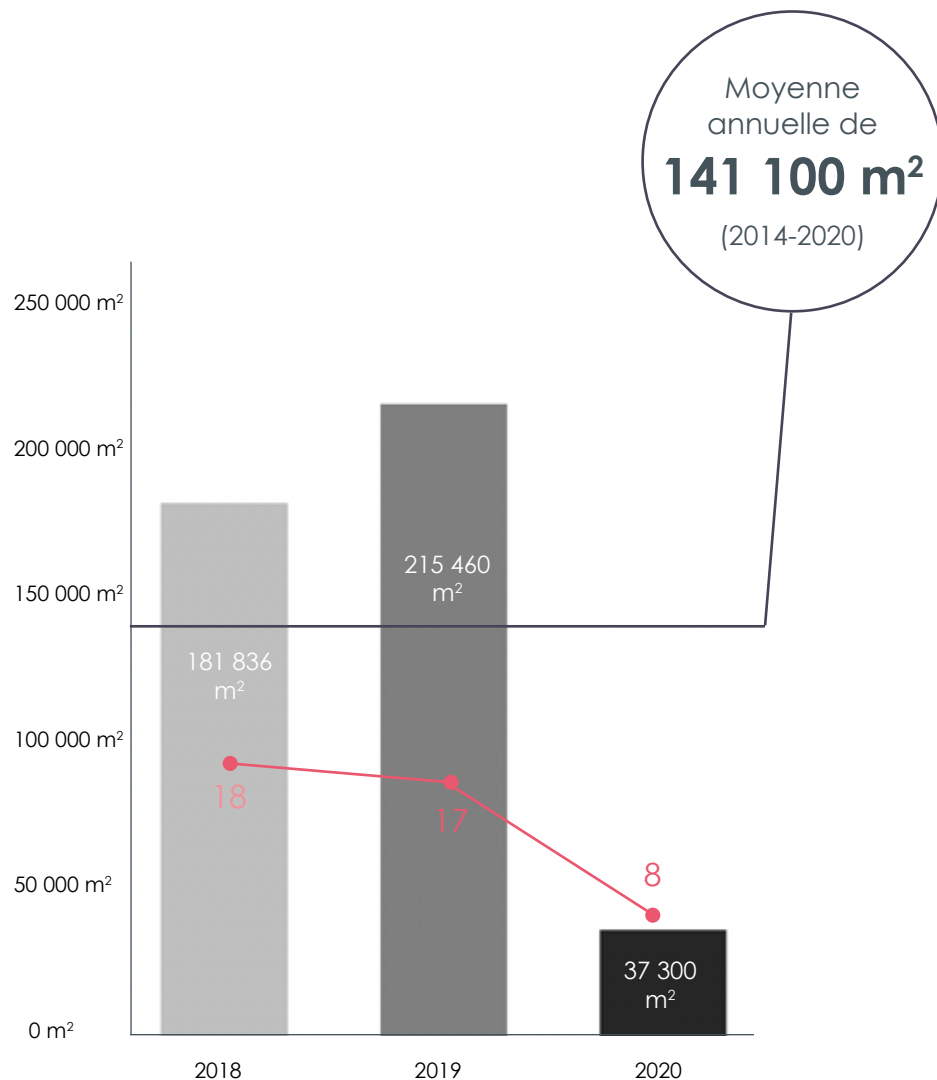
# Le marché des transactions



## Evolution des transactions

8 transactions

37 300 m<sup>2</sup> placés



> Après 2 très belles années marquées par la concrétisation d'opérations logistiques sur MITRA, le volume du foncier d'entreprise est fortement à la baisse avec 37.300 m<sup>2</sup> vendus en 2020

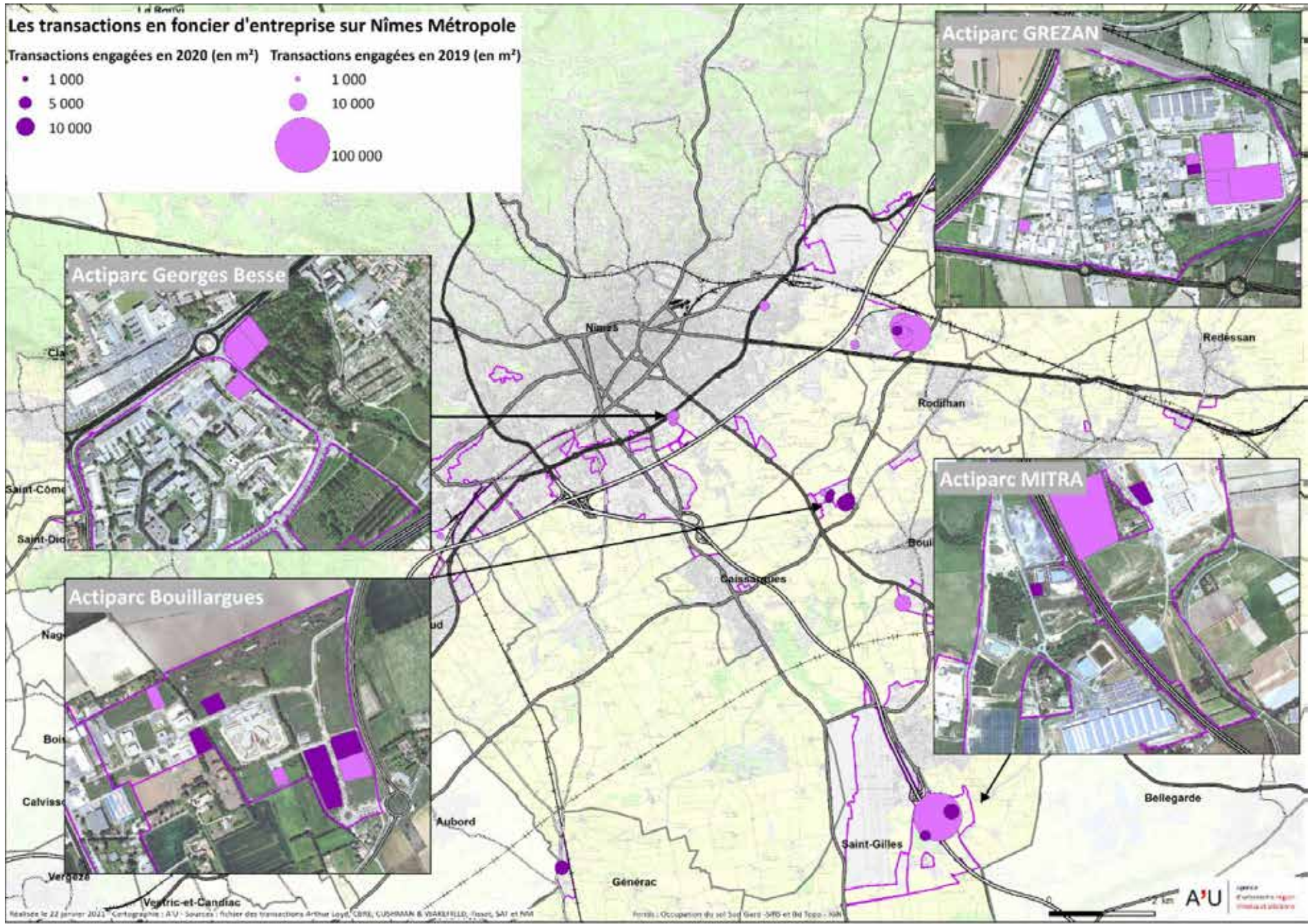
> Cette baisse est constatée dans de très nombreuses métropoles en raison de l'impact de la pandémie et des confinements sur ce type de transactions. A titre d'exemple, Montpellier n'affiche que 36.000 m<sup>2</sup> vendus en 2020

### 8 transactions :

- 4 sur l'Actiparc de Bouillargues : 17.000 m<sup>2</sup>
- 2 sur l'Actiparc de Mitra : 10.000 m<sup>2</sup>
- 1 dans la zone de Générac : 6.000 m<sup>2</sup>
- 1 sur Grézan IV (dernier lot disponible) : 3.000 m<sup>2</sup>

### Principales transactions :

- > Bouillargues : SYMETRIE - CENGA
- > Mitra : DMS
- > Générac : SERETIS
- > Grézan IV : CARS FORT





# Les valeurs

## Prix de vente des terrains aménagés en zone d'activité constructible

Moyennes de 2015 à 2020

Actiparc Mitra	De 35 à 65 €
Actiparc Bouillargues	De 40 à 60 €

## Le stock

**28 ha** au total répartis comme suit

22 ha à MITRA

6 ha à BOUILLARGUES

## Analyse

La politique d'anticipation foncière sur Nîmes Métropole a permis sur la dernière décennie l'installation de très nombreuses entreprises (dont plusieurs plateformes logistiques) sur le territoire et s'est soldée par la création de très nombreux emplois.

La disponibilité immédiate étant un véritable argument d'attractivité territoriale, Nîmes a ainsi profité de son excellent emplacement géographique (au croisement de 2 autoroutes) et des faibles disponibilités de sa voisine Montpellier.

Deux zones ont particulièrement porté ce développement économique : Georges Besse pour le tertiaire et Grézan pour l'activité. Ces 2 zones arrivent au bout de leurs réserves.

Au niveau tertiaire, de nouveaux secteurs sont prévus (nouveau stade des Costières, Marché-Gare). Le centre-ville et le secteur Est doivent également faire l'objet de réflexions.

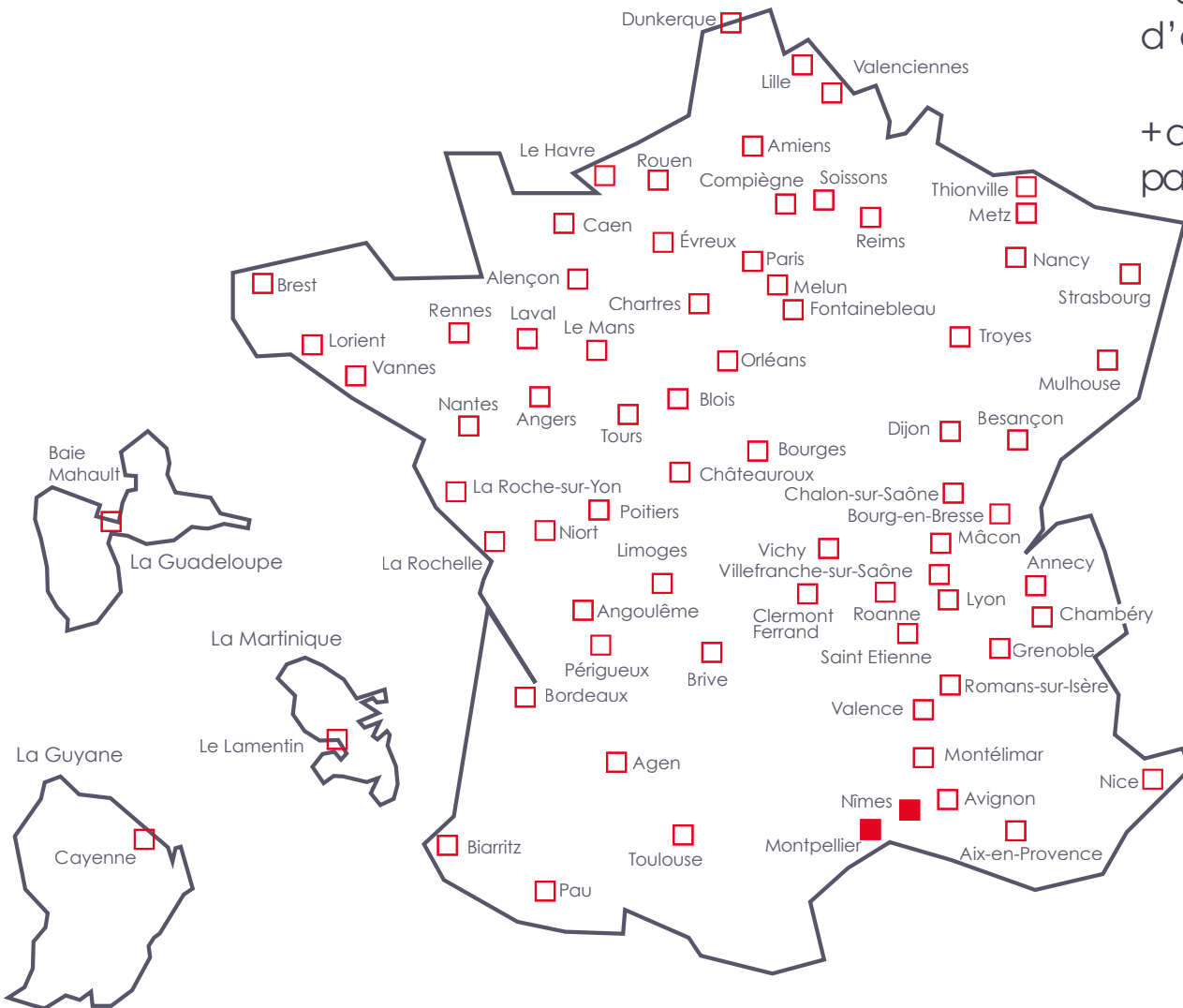
En activité, Mitra a progressivement pris le relais de Grézan, notamment pour l'accueil de grands utilisateurs. L'extension de Grézan est déjà en cours de préparation active avec un aménagement qui sera porté par un groupe-ment privé. Les dernières disponibilités sur Mitra et Bouillargues permettront d'attendre ce nouveau développement. Les entreprises en activité (logis-tique/transports/industrie et production) sont les grandes créatrices d'em-plois sur le marché de Nîmes.

De plus, la crise sanitaire actuelle démontre la nécessité impérieuse de réindus-trialiser nos territoires. Nîmes dispose de réels atouts (emplacements, réserves de main d'oeuvre, logements,...) dans la région, à condition de disposer de réserves foncières. Il faut, dans le respect de l'environnement, développer de nouvelles zones pour débiter un nouveau cycle économique.



Flavie DONATELLA  
Consultante  
locaux d'activité / entrepôts

# L'année Arthur Loyd 2020 en chiffres



+ de 30 ans d'existence

+ de 70 agences partout en France



360 collaborateurs qualifiés & motivés

3 structures transverses :  
Investissement - Logistique  
- Asset management



2 520 000 m<sup>2</sup> commercialisés



2 760 transactions



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



CRÉATEUR <sup>DE</sup>  
POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

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-nimes.com

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-montpellier.com



CRÉATEUR DE  
POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Suivez-nous sur les réseaux sociaux

