



Le marché de l'immobilier de bureaux

Dynamiques et perspectives

- **Le contexte national**

Un marché tertiaire de première importance en France

- **Un développement** reflet

de la métropolisation

- **Caractéristiques des marchés tertiaires**

de l'Espace métropolitain Loire-Bretagne

- **Les principaux projets**

des agglomérations

Méthodologie

Ces analyses sont issues des exploitations des observatoires respectifs de l'immobilier de bureaux des agglomérations d'Angers, Brest, Nantes, Rennes et Saint-Nazaire. Aux côtés de différents partenaires (Clubs d'immobilier d'entreprises, Chambres de commerce et d'industrie...), les agences d'urbanisme de l'Espace Métropolitain Loire-Bretagne sont en effet mobilisées dans le développement de ces analyses et leur diffusion.

Les observatoires de l'immobilier de bureaux traitent et analysent les données transmises par les professionnels de l'immobilier d'entreprise, promoteurs, constructeurs, commercialisateurs, chambres consulaires, sociétés d'économie mixte d'aménagement et sociétés publiques locales d'aménagement, en se basant sur les préconisations méthodologiques du Réseau National des Observatoires de l'Immobilier d'Entreprise (RNOIE).

Ils permettent une analyse annuelle des différents marchés (nombre de transactions, mètres carrés livrés, vendus ou loués) pour l'immobilier neuf et de seconde main, en incluant le prix moyen des transactions par grande famille de biens.

Sont exclus de ces analyses les surfaces vendues aux investisseurs, ainsi que les pieds d'immeubles à usage de commerce. Enfin, les surfaces réalisées en compte propre et les produits clés en main locatifs sont comptabilisés à part.

Définitions

▪ Transactions

Ensemble des bureaux loués ou vendus. Les surfaces vendues aux investisseurs ne sont pas prises en compte.

▪ Bureaux en compte propre

Opérations menées sans intermédiaires en ayant connaissance de l'utilisateur final ou pour le compte de celui-ci.

▪ Bureaux neufs

Constructions neuves de moins de cinq ans ou immeuble ayant fait l'objet d'une réhabilitation lourde avec permis de construire et n'ayant jamais été occupé depuis.

▪ Bureaux de seconde main

Opérations immobilières préalablement occupées et remises sur le marché, ou opérations de plus de cinq ans n'ayant jamais été occupées.

▪ Valeur locative

€ Hors Taxes, Hors Charges / m² / an (hors parking).

▪ Valeur de vente

€ Hors Taxes ou Hors Droits / m² (hors parking).

Les définitions utilisées sont basées sur celles du Réseau National des Observatoires de l'Immobilier d'Entreprises (RNOIE), adaptées aux caractéristiques et spécificités des marchés tertiaires des agglomérations de l'Espace Métropolitain Loire-Bretagne.

Chiffres-clés 2010

Pour les marchés tertiaires cumulés des cinq agglomérations de l'espace métropolitain Loire-Bretagne

270 000 m² C'est le volume de transactions, comptes propres inclus (47 000 m²)

- 30 900 m² à Angers
- 49 600 m² à Brest
- 86 300 m² à Nantes
- 95 400 m² à Rennes
- 7 900 m² à Saint-Nazaire.

74% des commercialisations sont effectuées sous la forme de locations

27% des commercialisations sont réalisées en centre-ville

52% des commercialisations sont effectuées dans des programmes neufs

L'Espace métropolitain Loire-Bretagne dans le contexte national

Un marché tertiaire de première importance en France

Dans un paysage dominé par la place de la région francilienne, qui se compare plus volontiers avec le Grand Londres, les cinq agglomérations de l'EMLB cumulent, en 2010, près de 270 000 m² de surfaces placées. Cela en fait un ensemble dont le poids économique se rapproche de celui du sud-ouest et de la côte d'azur tout en disposant encore de marges de croissance.

Bénéficiant de leur statut de capitale régionale, Nantes et Rennes, avec des volumes respectifs de 86 300 m² et 95 400 m² de surfaces placées

en 2010, disposent de rapports m² de bureaux placés / habitants supérieurs à des agglomérations de taille similaire. Après le club des agglomérations aux marchés de plus de 100 000 m² de bureaux (Lille, Lyon, Aix-Marseille et Toulouse), elles se situent dans la catégorie des grands marchés tertiaires français aux côtés de Bordeaux.

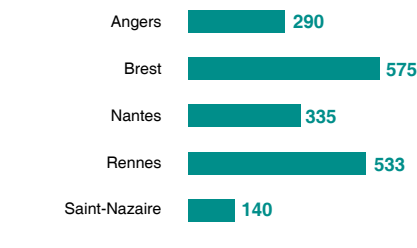
Dans la catégorie des marchés intermédiaires, Brest se distingue particulièrement en 2010, avec un volume de transactions approchant les 50 000 m². Le marché tertiaire brestois connaît une importante hausse en 2010 ; auparavant il se situait autour de 30 000 m² en moyenne annuelle. Cela correspond

aux tendances observées sur l'agglomération d'Angers, dont le volume de transactions dépasse les 30 000 m² de bureaux en 2010, en hausse par rapport à 2009.

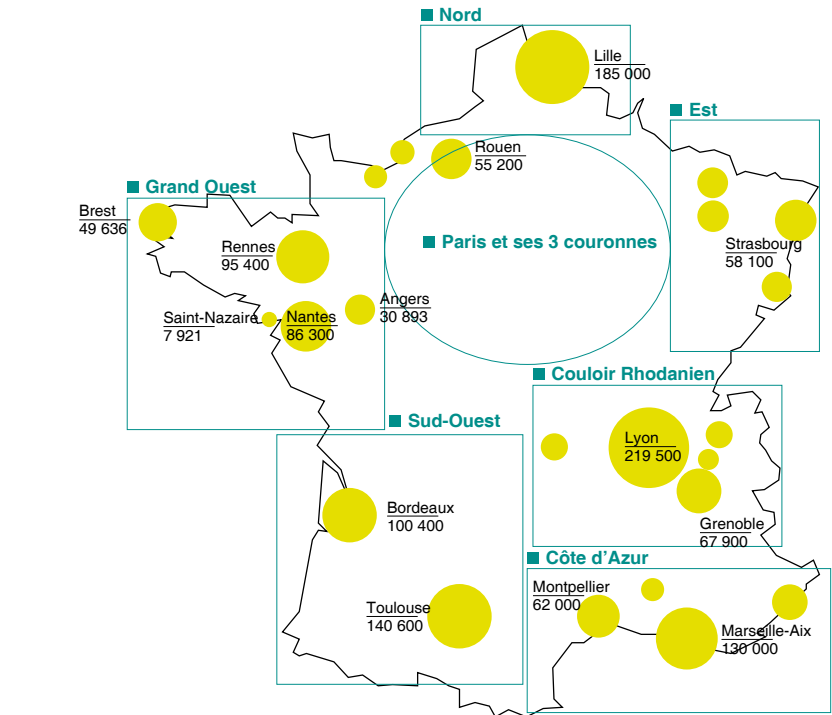
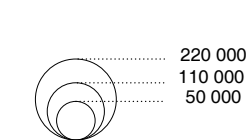
Le marché tertiaire de Saint-Nazaire, très spécifique en raison de la base industrielle de la ville, doit être abordé dans un contexte de grande proximité avec la métropole nantaise. Il se situe dans la catégorie des marchés de bureaux aux volumes plus restreints, avec près de 8 000 m² de transactions en 2010, ce qui est légèrement inférieur à sa dynamique moyenne entre 2000 et 2010.

La demande placée de bureaux en 2010 dans les principales agglomérations françaises (hors région parisienne)

■ Nombre de m² placés pour 1 000 emplois de services en 2010



■ Nombre de m² de surfaces tertiaires placées en 2010



Caractéristiques des marchés tertiaires

au sein de l'EMLB

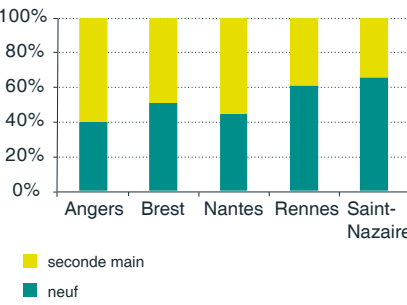
Les transactions d'opérations neuves

La demande de bureaux s'oriente de plus en plus vers les programmes neufs, le parc ancien étant souvent inadapté aux besoins des entreprises. Ce constat s'observe pour les agglomérations de l'EMLB, dont la part du neuf est très supérieure à celle des autres métropoles françaises.

C'est plus particulièrement le cas des marchés rennais et nazairiens. Bien que de taille différente, ils enregistrent tous les deux, en 2010, une part du neuf supérieure à la seconde main. Cela s'explique par les volumes récemment livrés et la diversification des gammes de produits. De nouveaux immeubles standards ont attiré ou repositionné des entreprises à la recherche de prestations plus qualitatives.

A l'inverse, les commercialisations angevines, brestoises et nantaises se sont orientées vers des programmes de seconde main, à l'instar du marché national. Cela témoigne d'une offre récente de seconde main proposant des bureaux de qualité, mais également d'une volonté de limiter les coûts. En effet, le neuf propose des prix de loyers parfois supérieurs de 40 % au marché de seconde main en produits premiums.

Répartition neuf/seconde main des transactions en 2010



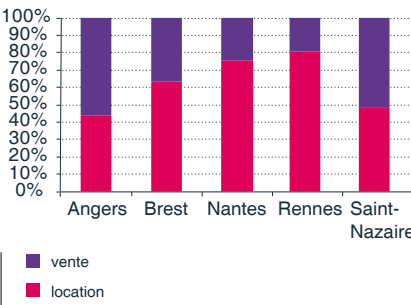
Une demande majoritairement locative

Malgré la multiplication récente des grandes opérations, la majorité des transactions concerne des petites surfaces, le plus souvent sous forme de locations. En 2010, les marchés brestois, nantais et rennais sont très nettement orientés vers la location. Cette répartition, qui se renforce en période de crise, est conforme à celle observée en France depuis plusieurs années.

De plus, les entreprises et les administrations engagées dans des réorganisations structurelles regroupent leurs implantations. Cette tendance s'explique aussi par des stratégies de recentrage des entreprises sur leur cœur de métier (externalisation de la gestion du parc immobilier). Ces marchés anciens disposent enfin de parcs de bureaux importants qui favorisent les mutations d'entreprises.

A l'inverse, la demande nazairienne et angevine s'équilibre entre ventes et locations. Pour Angers, la commercialisation d'une grosse opération a un impact conjoncturel fort sur le marché. A Saint-Nazaire, il s'agit de stratégies d'acquisitions patrimoniales, notamment des petites entreprises de l'économie résidentielle, même si les programmes récents contrebalancent cette tendance.

Répartition vente/location des transactions en 2010



Périphérie plutôt que centre-ville

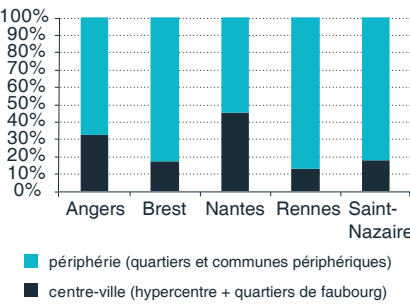
Les marchés tertiaires des agglomérations de l'EMLB sont aujourd'hui majoritairement de périphérie. Les programmes neufs en zones d'activités concurrencent l'offre de seconde main essentiellement située dans le diffus des quartiers historiques.

Pour autant, des disparités existent entre les cinq agglomérations. A Nantes, le poids des transactions en centre ville est plus important en raison des projets Euronantes et Île de Nantes. Même s'il est en baisse par rapport à 2009, ce poids reste également relativement important à Angers notamment du fait du marché central de seconde main.

A l'inverse, les transactions en périphérie sont plus importantes à Rennes. En attendant EuroRennes, de nombreux programmes sont livrés dans les technopôles ou dans les parcs tertiaires situés autour de la rocade.

A Brest, les programmes situés au nord-est de l'agglomération ont pris le relais de la zone tertiaire du port de commerce. A Saint-Nazaire, l'offre périphérique se développe malgré le regain du centre-ville en 2009, suite aux premières commercialisations du projet Villes-Gare.

Répartition centre-ville/périphérie des transactions en 2010



Un développement

reflet de la métropolisation

L'immobilier tertiaire, une composante du développement urbain des agglomérations de l'EMLB

Au cours de ces dernières années, les marchés de bureaux se sont considérablement développés en lien avec la tertiarisation de l'économie, la réorganisation des entreprises et la métropolisation. L'immobilier tertiaire constitue désormais une composante déterminante du développement des métropoles.

Les cinq agglomérations de l'EMLB concentrent l'essentiel de la production de bureaux des régions Pays de la Loire et Bretagne, bien que cette polarisation s'accompagne parfois d'un desserrement du marché en périphérie des villes.

L'offre en bureaux proposée dans les grandes agglomérations répond à l'évolution de l'activité (économie résidentielle, services à l'industrie, administrations, appui aux secteurs phares...). Elle reflète aussi la présence de services rares adossés aux fonctions de commandement des capitales régionales.

L'accessibilité TGV depuis la région parisienne et un rayonnement élargi permettent à Rennes, Nantes et Angers d'attirer quelques projets exogènes, qui complètent une demande majoritaire des investisseurs locaux (parc modernisé, soutien aux filières de services : banque, assurance, finance, TIC...). De nombreux centres de décisions régionaux et interrégionaux d'entreprises et d'administrations privilégient ces trois métropoles, créant ensuite des établissements secondaires maillant le Grand Ouest.

A Brest, le marché tertiaire est particulièrement actif dans les secteurs des technologies de l'information et des communications (TIC), des activités financières et immobilières et, dans une moindre mesure, des services aux entreprises.

Depuis 10 ans, le marché nazairien émerge dans le sillage de la métropole nantaise. « L'effet TGV/TER » conforte à la fois le positionnement des services administratifs et l'accompagnement de l'économie résidentielle et industrielle (navale, aéronautique, énergie, logistique portuaire...).

Prenant le relais d'un marché tertiaire francilien plus mature, les marchés régionaux portent la tertiarisation de l'économie dans toutes les métropoles de Loire-Bretagne comme en témoignent les projets de quartiers d'affaires des centres-villes qui concourent à l'image de marque des métropoles et constituent un facteur d'attractivité supplémentaire.

En cœur de ville, offrant des programmes mixtes (habitat, activités, équipements...), ces projets ont en commun l'articulation à un pôle d'échanges multimodal (gare TGV et ligne de transport en commun en site propre). A l'échelle de l'EMLB, un enjeu de connexion ferroviaire entre les centres d'affaires des cinq agglomérations se profile.

Ces projets participent en outre de la reconquête des friches urbaines, proposent une architecture innovante et portent une ambition forte de réduction des consommations énergétiques.

Principales transactions en 2010 par métropole de l'espace Loire-Bretagne (en m²)

Rennes		Nantes		Angers		Brest		Saint-Nazaire	
Nom	Surface	Nom	Surface	Nom	Surface	Nom	Surface	Nom	Surface
Technicolor	18 000	Agence régionale de la santé	5 700	Strego	4 600	Alcatel	7 610	A2F Formation	550
Renesas	4 300	BNP	4 900	SILL	1 720	Sempi	6 710	L'Écho de la Presqu'île	500
Direccte	4 157	Les Castors de Nantes	4 600			EDF	1 050	Fédération Léo Lagrange	480

Principaux projets tertiaires par métropole de l'espace Loire-Bretagne (en m²)

Rennes		Nantes		Angers		Brest		Saint-Nazaire	
Nom	Surface	Nom	Surface	Nom	Surface	Nom	Surface	Nom	Surface
Oxygène	17 100	Yléo	20 500	ESEO	14 000	Crédit mutuel - Arkéa	16 500	Pôle santé bien-être	5 300
Belle Fontaine	19 000	Viviani 1 et 3	12 500	Le Carrousel	3 500	Alcatel	7 610	Le Messemena	3 600
Spirea	12 000	Euréka	4 700	Sorégor	3 500	Fédération française du bâtiment	1 910	Océanis 3	880

Les principaux projets des agglomérations

Brest Plateau des Capucins et opération "Crédit mutuel Arkéa"

- Plateau des Capucins : 42 000 m² de SHON bureaux
- Crédit-Mutuel Arkéa : 16 500 m² de SHON bureaux

Plateau des Capucins : au cœur de la ville et bénéficiant du tramway, le Plateau des Capucins constituera un nouveau pôle urbain à vocation métropolitaine. Le projet prévoit 106 000 m² de SHON dont 42 000 m² dédiés aux bureaux, services et commerces. La commercialisation des premiers lots prévoyant 11 000 m² de locaux d'activité a démarré au printemps 2011.

Crédit-Mutuel Arkéa : le groupe Crédit-Mutuel Arkéa a engagé au second semestre 2010 la construction de 16 500 m² de bureaux. Cet ensemble tertiaire accueillera 750 personnes, la première tranche devant être livrée début 2012.

Rennes EuroRennes et Via Silva 2040

- EuroRennes : 160 000 m² de SHON bureaux (2025)
- Via Silva 2040 - EcoCité : 200 000 m² de SHON bureaux (2025)

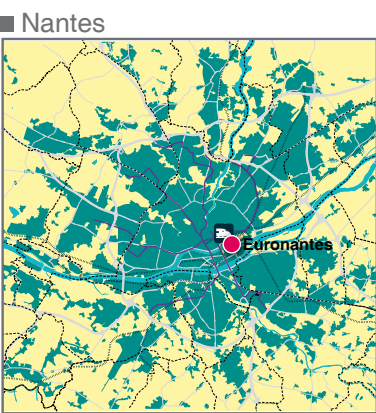
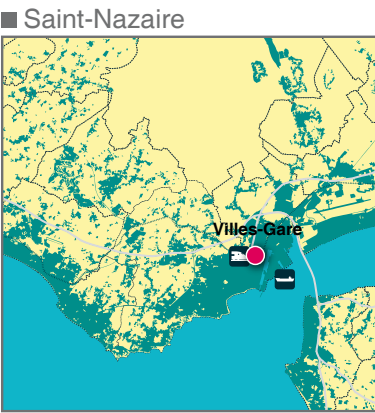
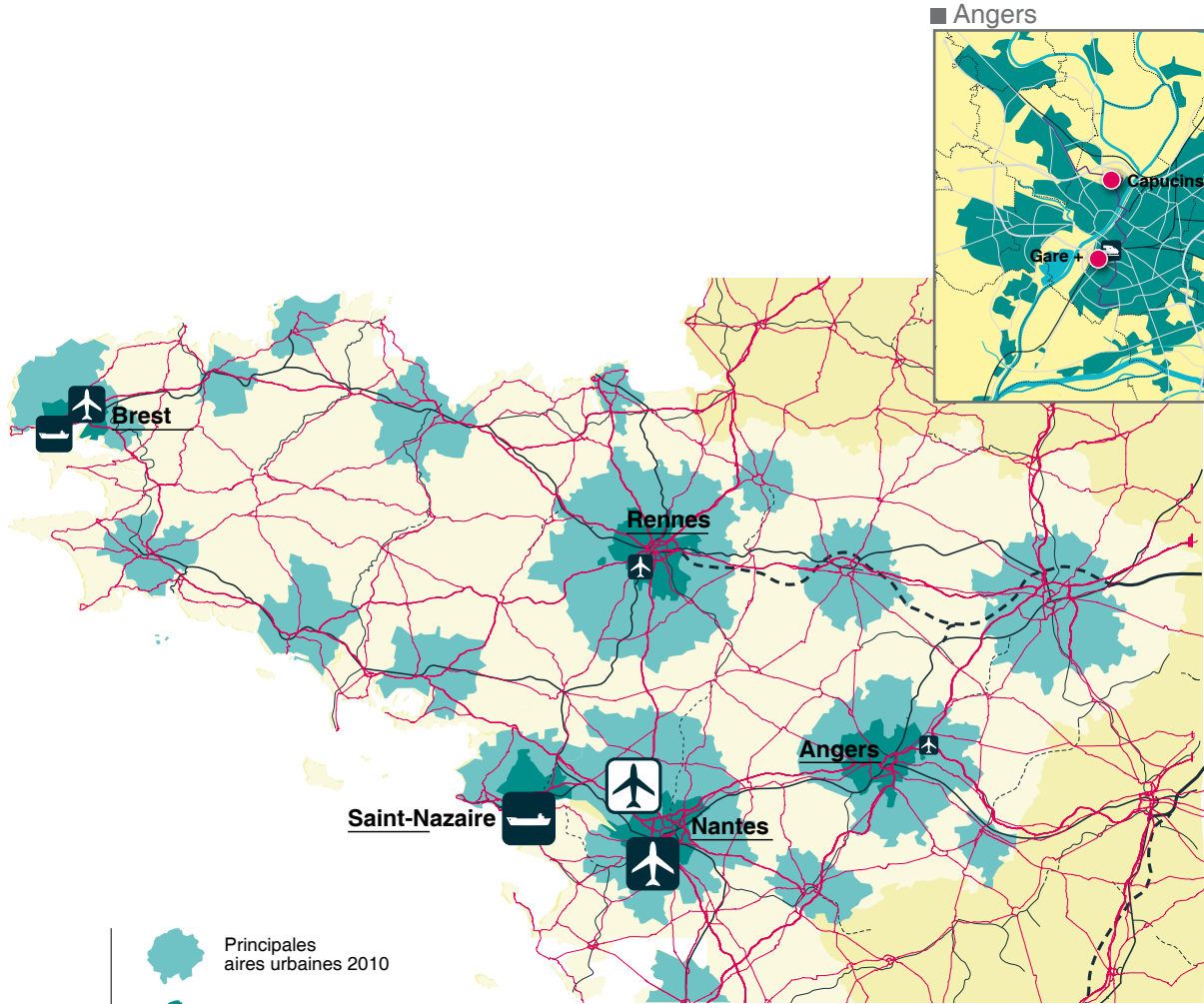
Deux grands projets d'aménagement, connectés à la future ligne « b » du métro (horizon 2018), vont en partie structurer l'offre future de bureaux : EuroRennes et ViaSilva 2040. La restructuration du pôle « gares », rebaptisé EuroRennes, prévoit notamment 160 000 m² de tertiaire à l'horizon 2025 et s'appuie sur l'arrivée de la LGV Loire-Bretagne (vers 2014) et la création du pôle d'échanges multimodal le mieux desservi de Bretagne (2017). Les premières livraisons sont prévues en 2015. ViaSilva 2040, EcoCité labellisée par l'Etat en 2010, s'étend sur 560 ha. Située en cœur d'agglomération, elle accueillera potentiellement 40 000 habitants et 25 000 emplois et offrira plus de 500 000 m² de bureaux à l'horizon 2040.



Saint-Nazaire Villes-Gare

- 50 000 m² de SHON bureaux à terme
- Esquissé au début des années 1990 et développé récemment par Christian Devillers, le projet Villes-Gare entend faire du quartier Gare des villes de Saint-Nazaire / Trignac le quartier de toutes les mobilités (reconfiguration de la Gare SNCF, pôle d'échanges multimodal, bus à haut niveau de services Hélyce...).

Situé à 40 minutes de Nantes et 15 minutes de La Baule, il a pour première vocation de constituer le principal quartier d'affaires de l'agglomération grâce à un potentiel de plus de 50 000 m² de bureaux. La livraison d'un premier ensemble de 13 000 m² fin 2010 devrait être suivie par une nouvelle opération d'un potentiel de 16 000 m² Shon à vocation mixte en 2015.



Angers Gare+ et Capucins

- Gare+ : 70 000 m² de SHON bureaux
- Capucins : 50 000 m² de SHON bureaux

Le projet de renouvellement urbain Gare + vise à développer un écoquartier d'affaires autour du pôle multimodal Saint-Laud. Il occupera deux sites de chaque côté de la voie ferrée :
- la ZAC Gare + au sud dont la programmation mixte prévoit 50 000 m² de bureaux, 20 000 m² de logements, des commerces, services et un mail végétal
- le site de la SERNAM au nord dont l'aménagement prévoit trois ensembles de bureaux (20 000 m² SHON), un hôtel, une résidence hôtelière et un parking public en silo de 450 places.

Dans le nouveau quartier des Capucins au nord du CHU et sur la ligne du tramway sont prévus 50 000 m² pour des activités tertiaires ou technopolitaines.

Nantes Euronantes

- 200 000 m² de SHON bureaux en projet d'ici 2020

Au coeur de la métropole nantaise, Euronantes offre un potentiel de 600 000 m² de bureaux à deux heures de Paris. Qualité architecturale, accessibilité et mixité des fonctions (bureaux, commerces, logements, équipements) caractérisent le plus important pôle d'affaires de la façade atlantique.

La plupart des immeubles de la phase 1 (70 000 m² produits) sont commercialisés et accueillent de grands sièges régionaux (Capgemini), des services de l'Etat et des entreprises venues s'implanter sur le territoire (FIDELIA Assistance). Les phases 2 et 3 représentent chacune 100 000 m² de bureaux à construire avec en projet la reconfiguration de la gare TGV pour doubler sa capacité d'accueil. Ainsi, à l'horizon 2020, le parc d'immobilier tertiaire d'Euronantes s'élèvera à 600 000 m² de bureaux.

« Un dynamisme reflet de la métropolisation »

Avec plus de 270 000 m² de surfaces placées en 2010 sur les cinq agglomérations de l'Espace Métropolitain Loire-Bretagne, l'immobilier tertiaire s'affirme comme une composante essentielle de la métropolisation et des projets urbains des agglomérations.

Angers, Brest, Nantes, Rennes et Saint-Nazaire accélèrent leur tertiarisation dans un contexte de croissance et de réorganisation des entreprises de services. Reflets de l'attractivité économique des agglomérations de l'Ouest, les cinq marchés de l'immobilier de bureaux constituent un ensemble dont le poids économique cumulé se rapproche de celui du grand sud-ouest français et de la côte d'azur.

Disposant de caractéristiques propres et de marges de croissance, les marchés tertiaires des cinq agglomérations devraient encore se développer grâce à la mise en œuvre de projets de quartiers d'affaires de centre-ville.

Directeurs de publication :

- Claire GUIHENEUF (ADEUPa)
- Emmanuelle QUINIOU (aura)
- Henri-Noël RUIZ (AUDIAR)
- Nicolas TERRASSIER (Addrn)
- Thierry VIOLLAND (Auran)

Etudes et rédaction :

- Marc MORINEAU (Addrn)

ISSN : 2112-6828

Dépôt légal : novembre 2011

Réalisation graphique :

- Fabienne TROUILLET (aura)