

BNP PARIBAS REAL ESTATE TRANSACTIONS ET L'ADUAN, PARTENAIRES DANS L'ACCOMPAGNEMENT DES ENTREPRISES

L'Aduan et BNP Paribas Real Estate Transaction ont présenté, jeudi 26 mars 2015 dans les locaux de l'Aduan, les enjeux de l'immobilier d'entreprises pour l'agglomération nancéenne et le bilan de l'étude de marché pour l'année 2014.

L'événement rassemble tous les ans les acteurs économiques et immobiliers du territoire (professionnels de l'immobilier, entreprises et propriétaires, partenaires privés et institutionnels...). Cette année, une présentation par l'équipe de l'Aduan a permis d'aborder la question de la place de l'immobilier d'entreprise, notamment tertiaire, dans l'attractivité et le développement économique du Grand Nancy. L'échange s'est poursuivi par la présentation de l'étude BNP Paribas Real Estate Transaction du marché grand nancéen en 2014 mais également du marché national. Réalisée chaque année, elle analyse l'offre et la demande, les transactions réalisées et les données sur l'investissement immobilier pour en dresser le portrait et les évolutions.

Au delà de l'événement, la collaboration entre l'Aduan et BNP Paribas Real Estate Transaction se poursuit tout au long de l'année dans le cadre des actions de promotion et d'accompagnement des projets d'entreprises. En effet, l'Aduan, avec la Communauté urbaine du Grand Nancy et la CCIT de Meurthe-et-Moselle, est pilote du Bureau d'accueil des entreprises. Cet outil permet au territoire d'accompagner les structures économiques, entreprises, associations et institutions, qui souhaitent s'implanter dans l'agglomération nancéenne ou s'y développer. À ce titre, elle propose un suivi personnalisé dans le cadre de leur recherche d'implantation immobilière ou foncière, en partenariat avec les promoteurs, les aménageurs et les commercialisateurs comme BNP Paribas Real Estate Transaction. Ce rôle de facilitateur permet également à l'Aduan et à la collectivité d'avoir une connaissance fine de l'offre territoriale et des besoins et attentes des entreprises en matière d'implantation immobilière.

BNP Paribas Real Estate : le marché des bureaux à Nancy marque une hausse significative de 40% avec 41 850 m² placés en 2014

Selon BNP Paribas Real Estate, le marché des bureaux à Nancy affiche une hausse significative de 40% par rapport à 2013, soit un volume placé de 41 850 m². « *Cette belle performance correspond aux perspectives annoncées, en raison de la mise sur le marché d'immeubles neufs, tels que Skyline sur les Rives de Meurthe, et d'importantes opérations en compte propre en 2014* », précise Nancy Spann, Directeur de BNP Paribas Real Estate Transaction à Nancy.

Les transactions ont globalement progressé de façon significative, tirées par le marché des grandes surfaces, soit 9 transactions supérieures à 1 000 m² (VNF, Caisse d'Épargne, Agence Régionale de Santé ou Pôle Emploi). Les transactions les plus importantes ont été réalisées sur le secteur « Nancy Centre » qui représente 26% du volume annuel placé, suivi des Rives de Meurthe avec 16%. Le marché du neuf est en hausse de 36% par rapport à la moyenne des cinq dernières années avec 16 800 m² placés traduisant ainsi le souhait des utilisateurs de privilégier les immeubles fonctionnels répondant aux nouvelles normes et dans lesquelles les charges seront mieux maîtrisées. Le marché du seconde main progresse de 24% avec 25 064 m² placés. A noter, la transaction moyenne s'établit à 367 m².

Les valeurs ont une tendance globalement baissière, notamment dans le Centre-ville où les valeurs locatives moyennes varient entre 115 € HT/HC/m²/an pour les bureaux de seconde main, et 140 € HT/HC/m²/an pour les bureaux neufs. En périphérie, les valeurs locatives moyennes sont en légère hausse dans le neuf et s'élèvent à 145 € HT/HC/m²/an tandis que la valeur prime peut atteindre 180 € HT/HC/m²/an. Les valeurs dans le second main sont en légère baisse pour une valeur moyenne de 101 € HT/HC/m²/an.

L'offre disponible à un an, représentant 63 500 m², a diminué de 4% en 2014, mais elle reste supérieure de 3% à la moyenne sur cinq ans. Elle se répartit à hauteur de 15% pour le Neuf et de 85% pour le Seconde main. Si l'offre se maintient pour les bureaux de seconde main d'une année sur l'autre, l'offre neuve est en retrait pour la deuxième année consécutive (-22%). La périphérie concentre 80% de l'offre disponible à un an qui augmente légèrement, en attendant le développement de grands projets sur le quartier Nancy Grand Cœur. Parmi les principaux secteurs géographiques, Nancy Centre représente 33 offres, quasi exclusivement de seconde main (97%), pour un volume de 13 605 m², en forte augmentation par rapport à 2013. Le secteur des Pôles tertiaires représente 43 offres pour un volume de 31 551 m² dont 73% de surfaces de seconde main. Ce secteur concentre l'essentiel de l'offre neuve et représente à lui seul 92% des surfaces neuves disponibles à un an. Sur le Technopôle de Brabois, l'offre progresse pour la quatrième année consécutive (+11%) et atteint 15 343 m². Elle est exclusivement constituée d'offres de seconde main.

L'offre neuve immédiatement disponible ne représente que 6 500 m² et seuls 3 900 m² déjà pré-commercialisés sont en cours de développement sur Les Rives de Meurthe (immeuble Skyline, en cours de réalisation par ADIM, Groupe Vinci Immobilier). L'ensemble des projets représente 9 000 m², tous liés au Quartier d'Affaires de Nancy Grand Cœur, dont les premiers immeubles pourraient être livrés en 2017, en fonction de leur précommercialisation, dont un immeuble de 3 300 m² développé par Frank Immobilier et un autre programme de 3 000 m² développé par Cirmad. D'ici là, d'autres projets vont animer le marché : le programme Océanis (2 800 m²) développé par Ecologgia, l'immeuble Les Vergers du Plateau (3 000 m²) développé par Frank Immobilier, l'immeuble Place de Padoue (2 000 m²) développé par Immobilière Georges, l'immeuble Oméga (4 800 m²) ainsi que la 2^{ème} tranche du programme Skyline (2 000 m²) sur les Rives de Meurthe, tous deux développés par ADIM.

Le volume des demandes exprimées auprès de BNP Paribas Real Estate progresse de 21% pour atteindre 40 850 m². 76% des demandes exprimées concernent les surfaces inférieures à 500 m², ce qui fait de Nancy un marché de petites surfaces avec une demande moyenne de 338 m².

Après quatre années de progression, la demande de centre-ville est en retrait et représente 43% du volume exprimé. *« L'attentisme des PME a été compensé par des restructurations et des regroupements de services des grandes entreprises ou du secteur public, qui souhaitent rationaliser et restructurer leurs implantations. Ce phénomène permet de profiter de mesures d'accompagnement d'un marché plutôt offreur »*, ajoute Nancy Spann.

Le volume global d'investissement à Nancy s'élève à 138 M€, marqué par des ventes importantes en commerce, comme le centre commercial Saint-Sébastien de 24 000 m² pour 131,7 M€. Ce volume est en hausse de 146% par rapport à la moyenne sur 5 ans. L'absence de l'offre neuve de bureaux de qualité en 2014 n'a pas permis d'attirer les investisseurs institutionnels. Ainsi, les 7 M€ investis ont concernés des immeubles de seconde main vendus à des investisseurs privés.

« La mise sur le marché de programmes neufs comme la 2^{ème} tranche de l'immeuble Skyline sur le quartier Rives de Meurthe et les immeubles, tels que L'Origin, situés sur le quartier Nancy Grand Cœur qui poursuit son développement à proximité de la gare TGV, permettra d'améliorer les scores en 2015 », conclut Nancy Spann.

➤ A propos de BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate, l'un des principaux prestataires de services immobiliers de dimension internationale, offre une gamme complète de services qui intègre l'ensemble du cycle de vie d'un bien immobilier : Promotion, Transaction, Conseil, Expertise, Property Management et Investment Management. Avec 3 800 collaborateurs, BNP Paribas Real Estate apporte à ses clients sa connaissance des marchés locaux dans 37 pays (16 implantations directes et 21 via son réseau d'alliances qui représente, aujourd'hui, plus de 3 000 personnes) avec plus de 180 bureaux. BNP Paribas Real Estate est une société du Groupe BNP Paribas.

Pour plus d'informations : www.realestate.bnpparibas.com

L'immobilier d'un monde qui change

➤ A propos de l'Aduan :

L'Aduan (Agence de développement et d'urbanisme de l'aire urbaine nancéenne) accompagne les entreprises et acteurs économiques qui ont un projet d'implantation, de développement ou de création dans l'agglomération nancéenne. Quelle que soit leur taille ou leur secteur d'activité, l'Aduan leur propose un suivi personnalisé notamment dans le cadre de leur recherche d'implantation immobilière ou foncière, en partenariat avec les promoteurs, les aménageurs et les commercialisateurs.

Le Bureau d'accueil des entreprises, piloté par l'Aduan en collaboration avec la Communauté urbaine du Grand Nancy et la CCIT de Meurthe-et-Moselle, est un service gratuits qui propose :

- un suivi personnalisé et un échange privilégié avec un chargé de projet permanent qui veille au bon déroulement des démarches et des prises de contacts avec les différentes structures impliquées
- des solutions sur-mesure : financement, recrutement, intégration des réseaux d'entreprises, développement à l'international...
- la mise en contact avec un réseau de spécialistes mobilisables rapidement et à l'écoute de vos besoins immobiliers et fonciers

Pour plus d'informations : www.aduan.fr

➤ Contacts presse :

Amira TAHIROVIC-HALILOVIC - Tél: +33 (0)1 55 65 22 08 - +33 (0)6 37 78 12 17 - amira.tahirovic-halilovic@bnpparibas.com

Servane COSTREL DE CORAINVILLE - Tél. : + 33 (01) 55 65 21 15 - + 33 (0)6 74 81 98 27 - servane.costreldecorainville@bnpparibas.com

Aurélia JUIF-LECLERC – Tél. : +33 (03) 83 17 42 12, ajuif-leclerc@aduan.fr