

# LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE 2015 À NANCY

NANCY SPANN  
Directeur - Associé



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

Toujours soutenu par la faiblesse des taux d'intérêt, du prix des matières premières et par une politique monétaire européenne favorable, le **PIB français devrait croître de 1,4% en 2016**, après 1,2% en 2015.

Après les premiers signes de reprise entrevus au troisième trimestre, le marché des bureaux en Ile-de-France a confirmé sa bonne dynamique au T4 2015. **Avec 2.210.000m<sup>2</sup> commercialisés** au cours des douze derniers mois, **les volumes placés terminent finalement en légère hausse (+1%)**. Ils sont toutefois en deçà de la moyenne décennale.

Avec 29 Milliards d'euros engagés au cours de l'année 2015, **le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France affiche une hausse de 4%** comparativement à 2014. Ces volumes historiquement hauts se retrouvent également dans d'autres pays européens en 2015, comme au Royaume-Uni, en Allemagne et en Espagne.

En 2015, **le marché global des bureaux de Nancy a affiché 32 500 m<sup>2</sup>**, soit une baisse de – 22 %, mais en rapport à la moyenne 5 ans. Ces résultats s'inscrivent à l'inverse de Lyon (+12%), Aix/Marseille (+ 22%), Bordeaux (+ 19%), Nantes (+ 22%) et la tendance nationale (16 villes), qui a représenté 1.430.600 m<sup>2</sup>, soit + 9% par rapport à 2014 et + 8% par rapport à la moyenne 5 ans.

**Le marché de l'investissement dans la région Lorraine s'est plutôt bien comporté en 2015**. Si, à l'échelle nationale, le marché des métropoles régionales a reculé de 7%, les volumes placés dans la région Lorraine méritent d'être soulignés car ils constituent une véritable performance.

**En 2016**, le développement de **l'Eco-Quartier Nancy Grand Cœur**, notamment, et la mise sur le marché de programmes neufs vont permettre d'attirer à nouveau les investisseurs institutionnels et de confirmer la tendance baissière des taux de rendement à Nancy, comme à Metz, où le taux prime s'affiche à 6,50% en 2015.



**Nancy SPANN**  
**Directeur Associé**  
+ 33 3 83 95 88 88  
+ 33 6 03 13 17 38  
nancy.spann@bnpparibas.com

# SOMMAIRE

- 1. LE MARCHÉ DES BUREAUX EN FRANCE ET EN RÉGIONS**
- 2. LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT**
- 3. LE MARCHÉ TERTIAIRE DE NANCY EN 2015**
- 4. LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ ET DE LA LOGISTIQUE**
- 5. ANNEXES**












1

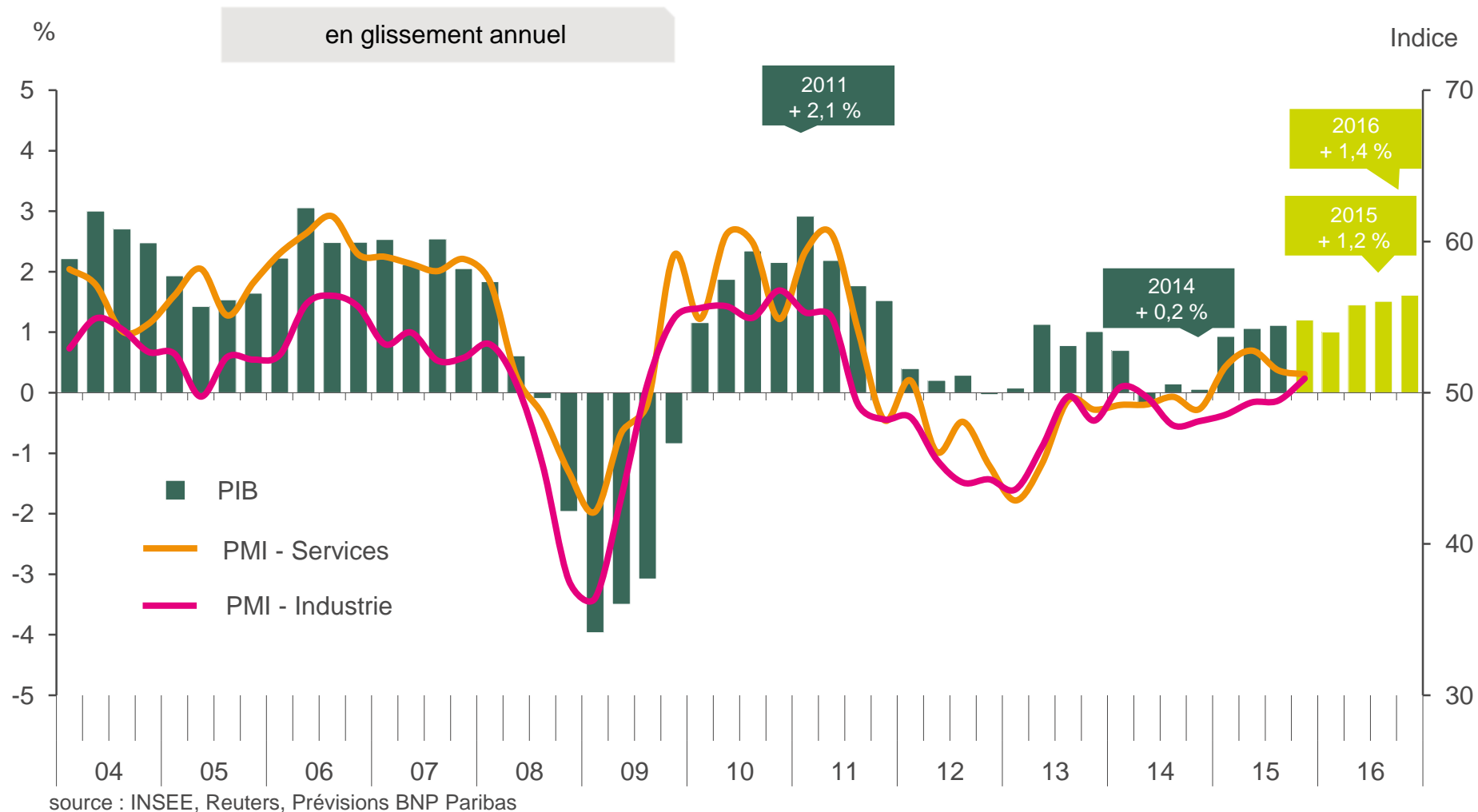
# LES BUREAUX EN FRANCE ET EN REGIONS



# Contexte économique international

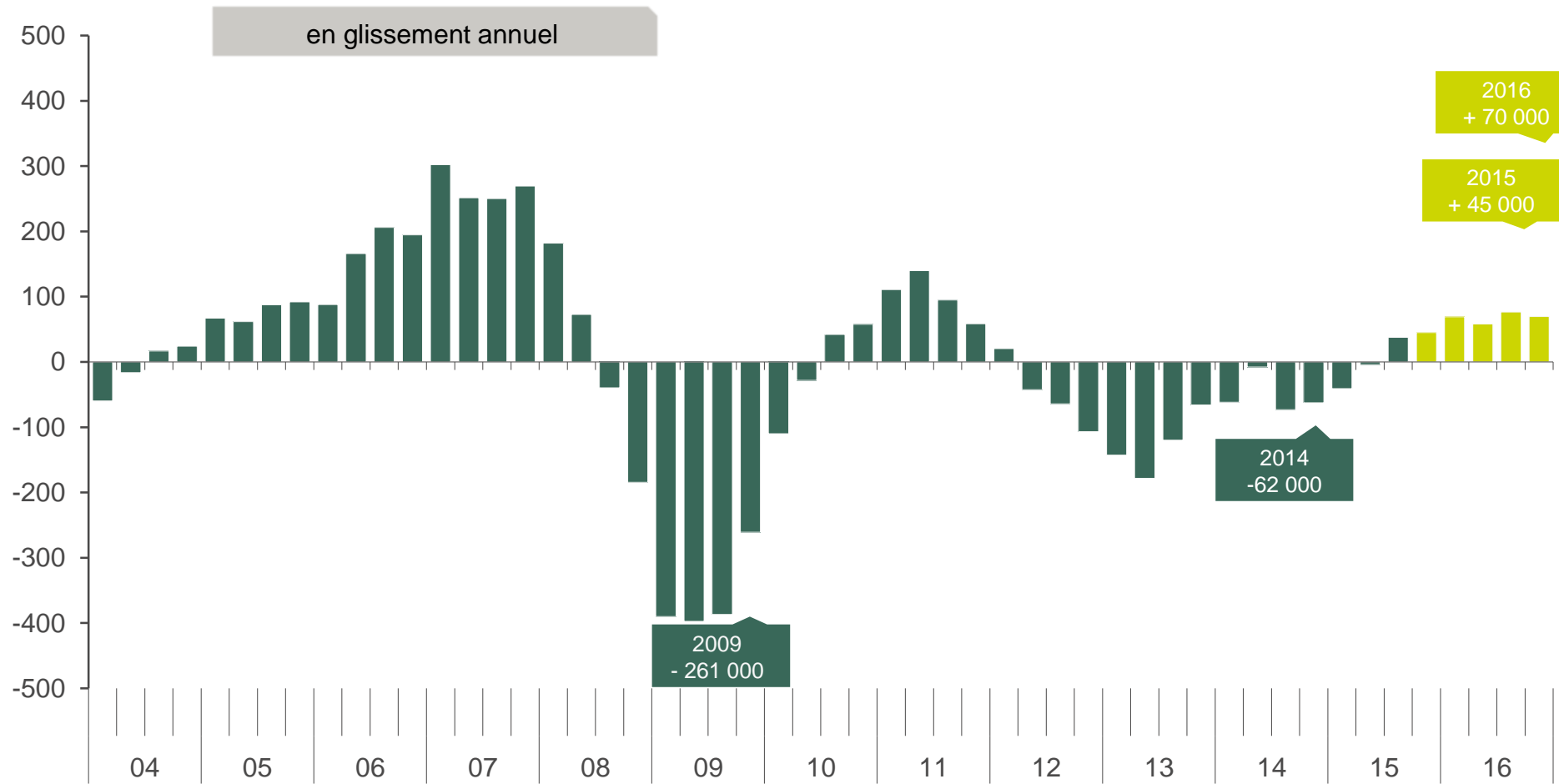
		Produit intérieur brut (%)			Emploi salarié (variation annuelle en %)		
		2015	2016	2017	2015	2016	2017
	ÉTATS-UNIS	2,4	2,0	1,9	1,7	1,4	1,3
	ROYAUME-UNI	2,3	1,7	2,1	1,4	0,9	1,0
	ZONE EURO	1,5	1,5	1,8	0,9	0,9	1,0
	ALLEMAGNE	1,4	1,6	2,0	0,8	0,8	1,0
	FRANCE	1,2	1,4	1,6	0,1	0,4	0,6
	ITALIE	0,8	1,3	1,2	1,0	1,1	1,1
	ESPAGNE	3,1	2,3	2,7	2,9	2,3	2,2
	PAYS-BAS	2,1	2,1	1,9	1,0	1,0	0,8
	BELGIQUE	1,2	1,3	1,5	0,6	0,7	0,8

# Croissance et conjoncture en France



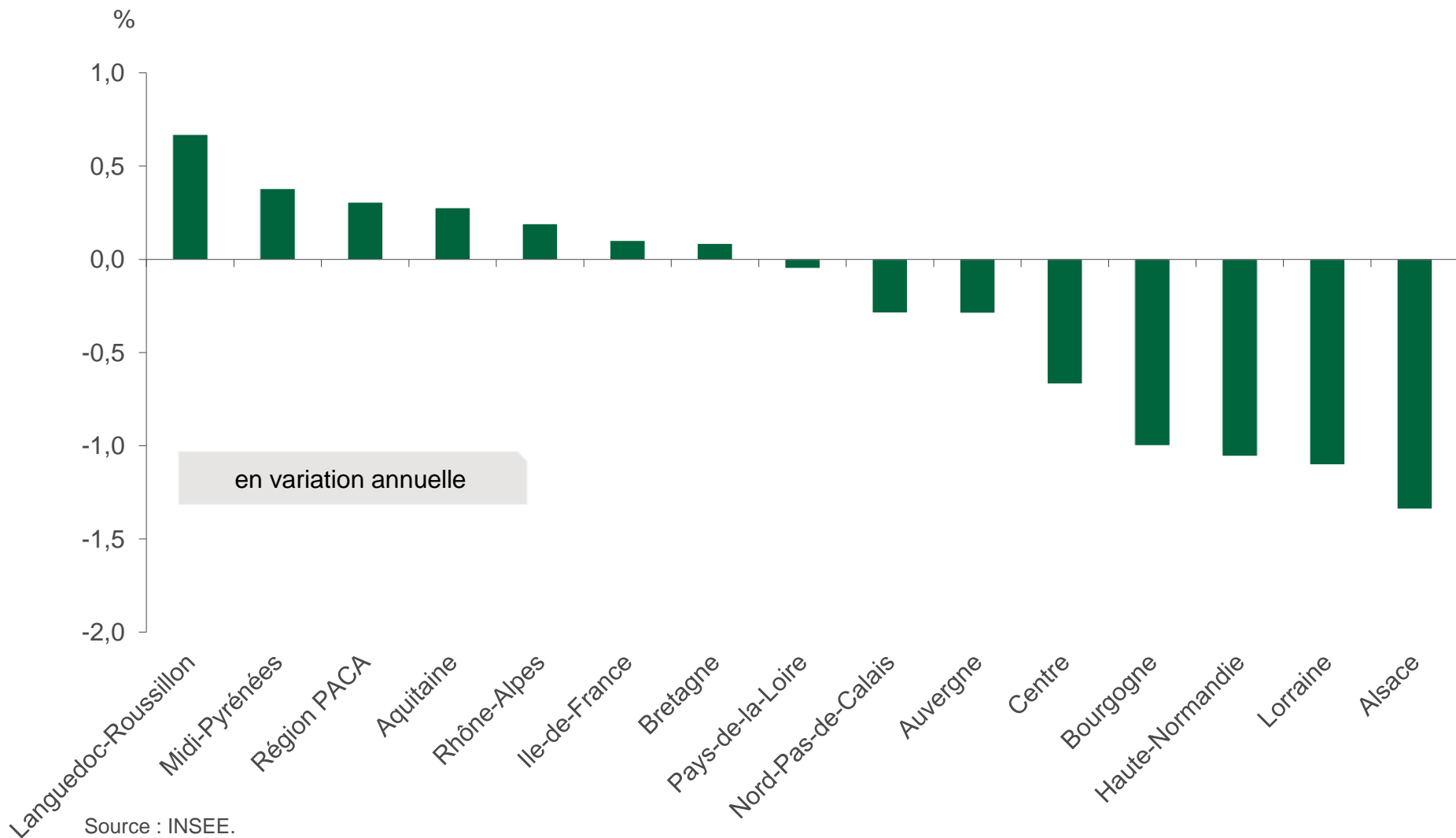
# Emploi salarié en France – 2015 T2

milliers d'emplois



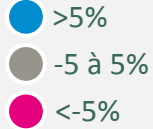
source : INSEE Île-de-France, Prévisions BNP Paribas Real Estate.

# Emploi salarié en Régions – 2015 T2



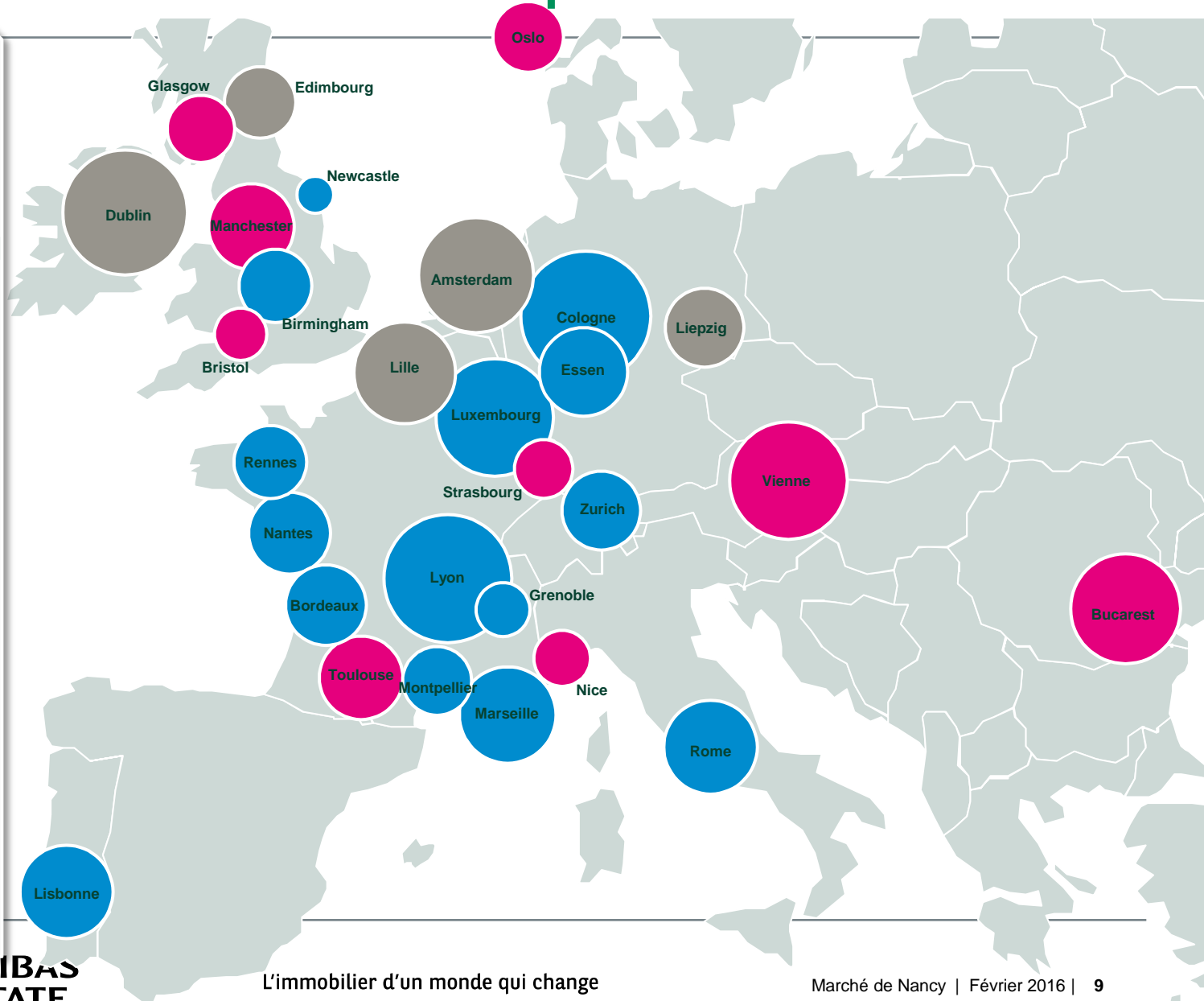


# Transactions dans les villes européennes en 2015



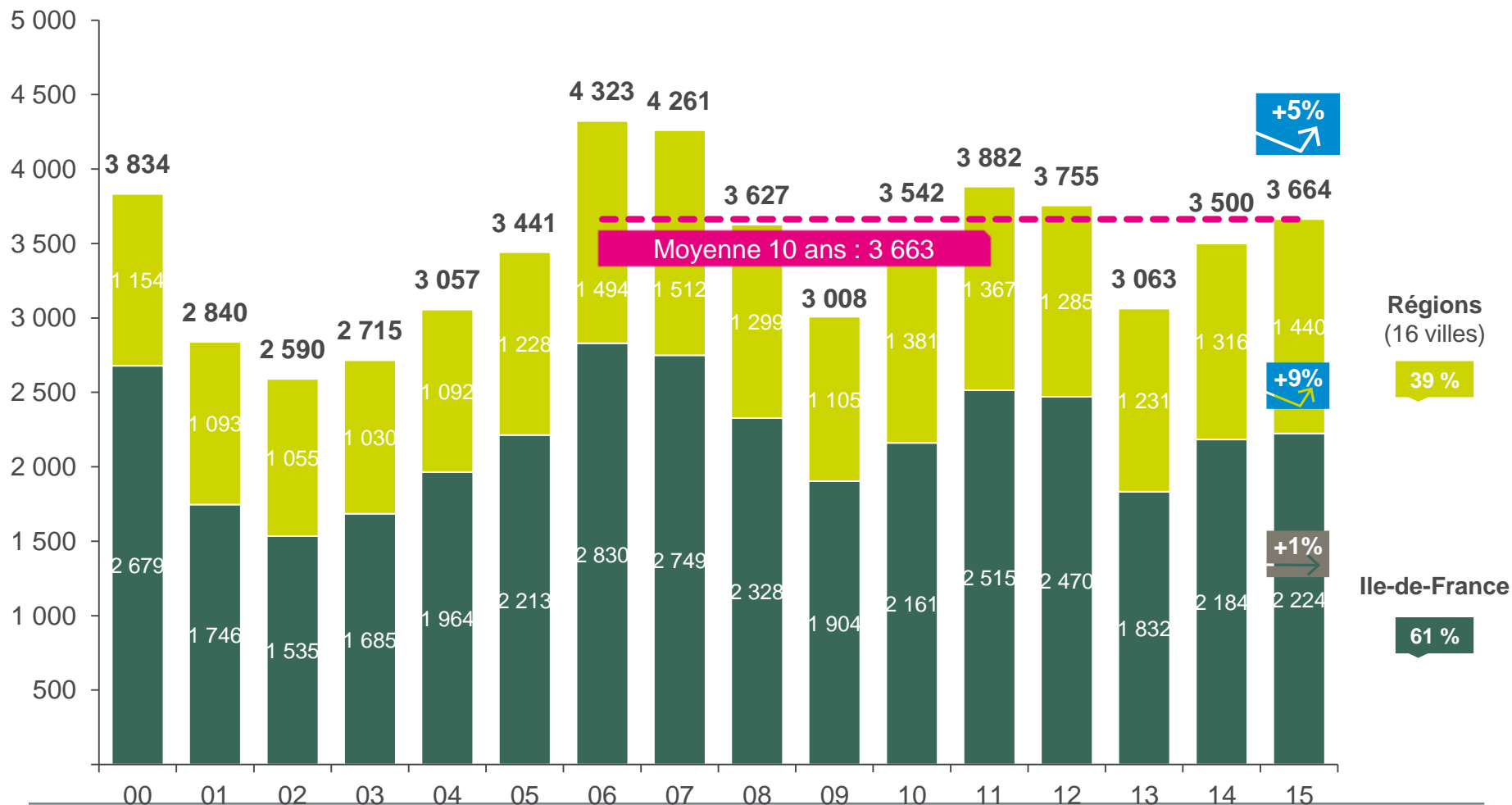
## Classement 2015

Cologne	281
Lyon	273
Dublin	260
Vienna	230
Luxembourg	230
Amsterdam	220
Bucharest	202
Lille	172
Aix/Marseille	155
Rome	146
Lisbon	145
Essen	130
Manchester	122
Toulouse	116
Nantes	111
Bordeaux	109
Liepzig	103
Rennes	89
Birmingham	89
Edinburgh	85
Oslo	83
Montpellier	78
Glasgow	75
Strasbourg	57
Nice/Sophia	53
Grenoble	48
Bristol	46
Newcastle	23

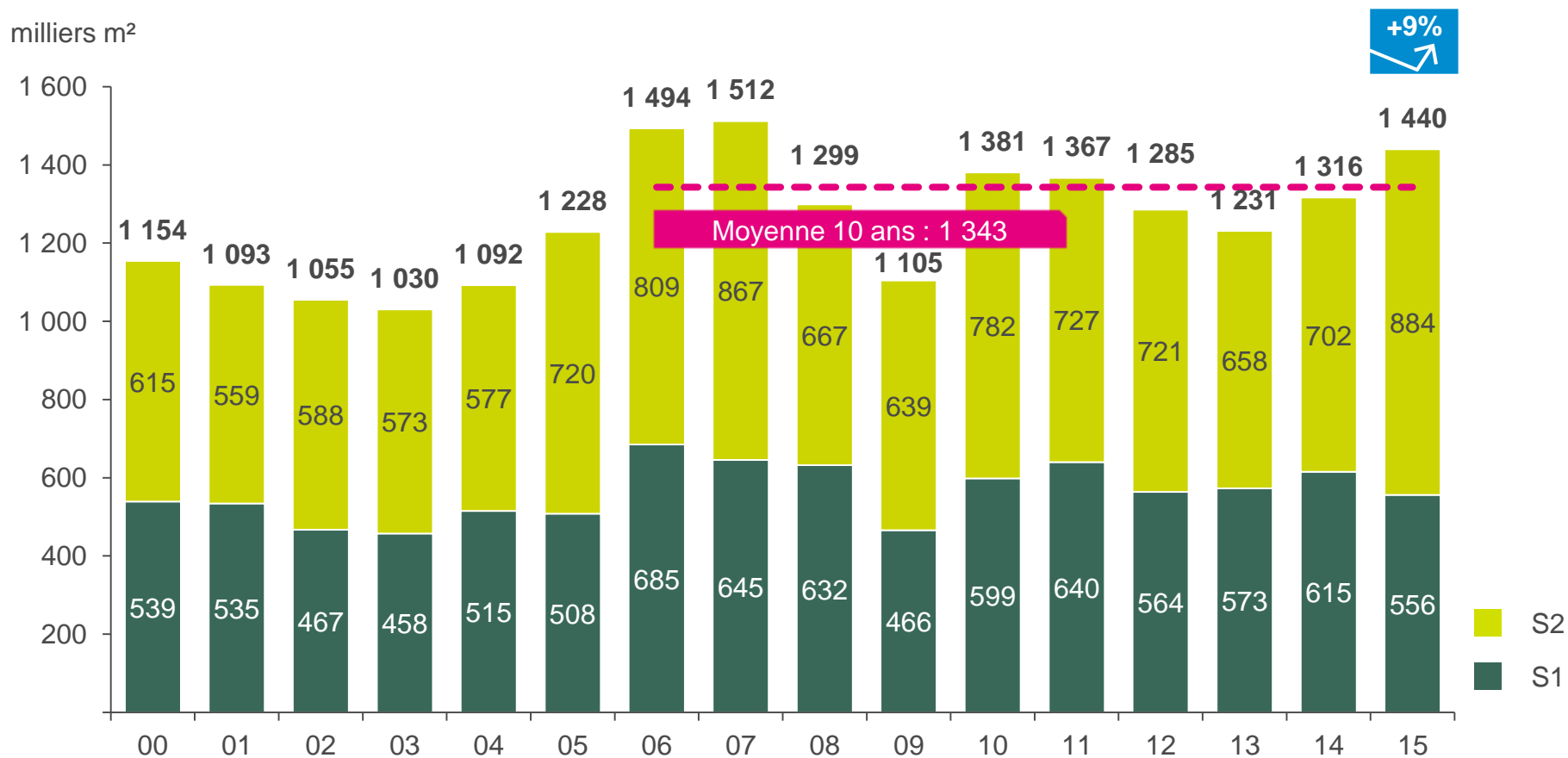


# Transactions de bureaux en France

milliers m<sup>2</sup>



# Transactions de bureaux en Régions (16 villes)



# Transactions de bureaux en Régions – 20 villes - 2015

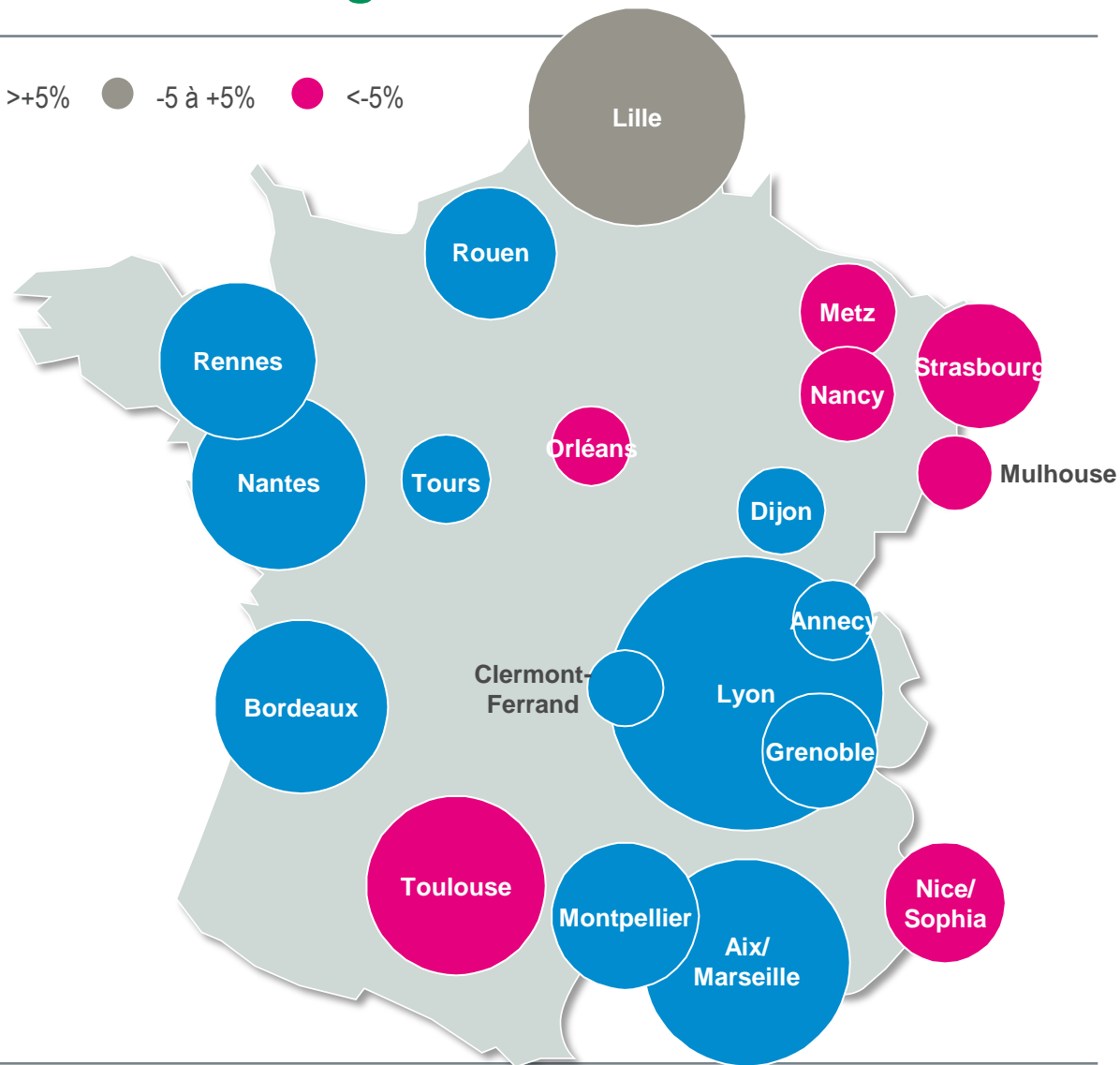
## RÉGIONS

1 509 300 m<sup>2</sup>

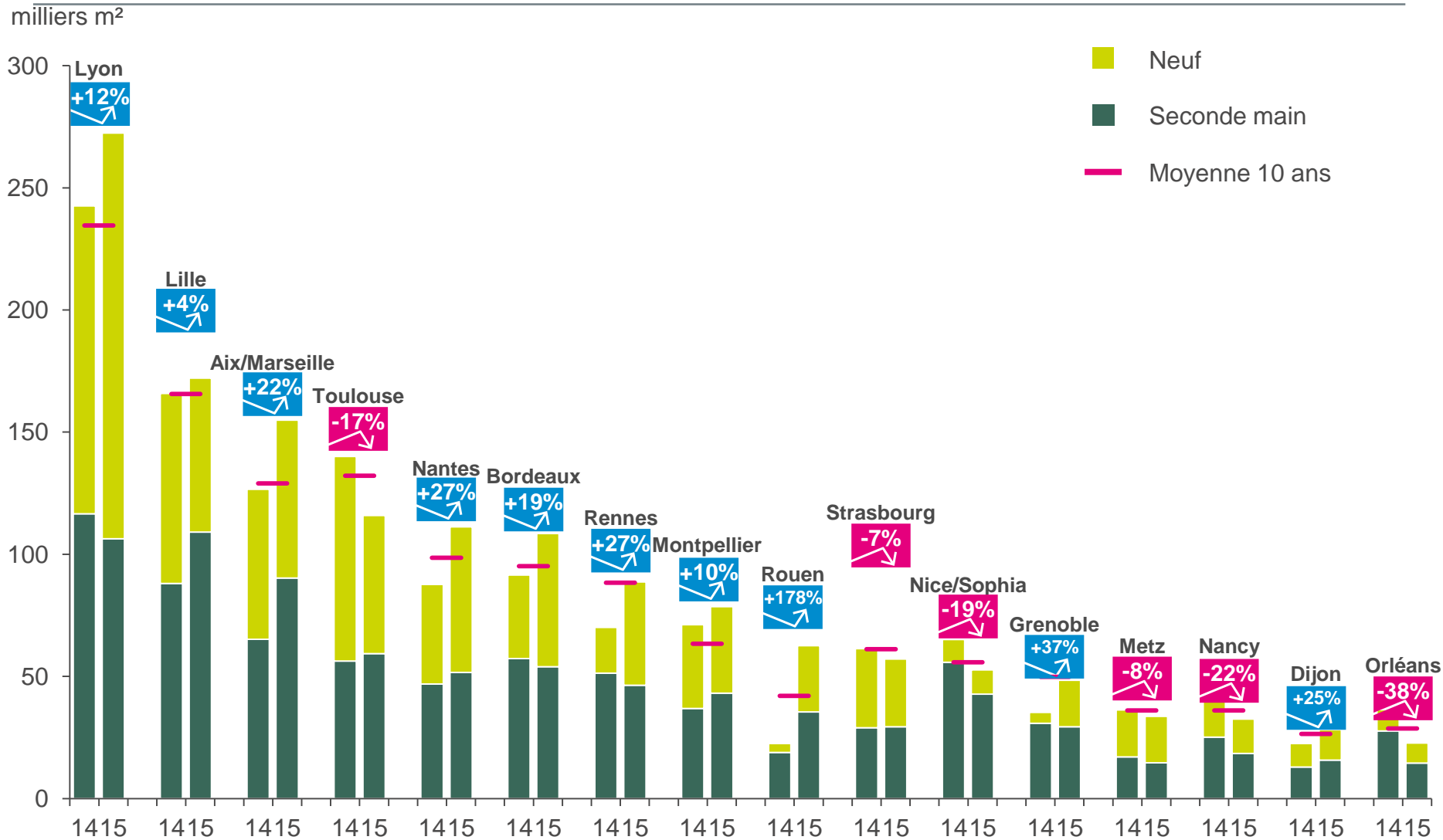
## CLASSEMENT

Lyon	273
Lille	172
Aix/Marseille	155
Toulouse	116
Nantes	111
Bordeaux	109
Rennes	89
Montpellier	78
Rouen	63
Strasbourg	57
Nice/Sophia	53
Grenoble	48
Metz	34
Nancy	33
Tours	30
Dijon	28
Annecy	24
Orléans	23
Clermont	22
Mulhouse	21

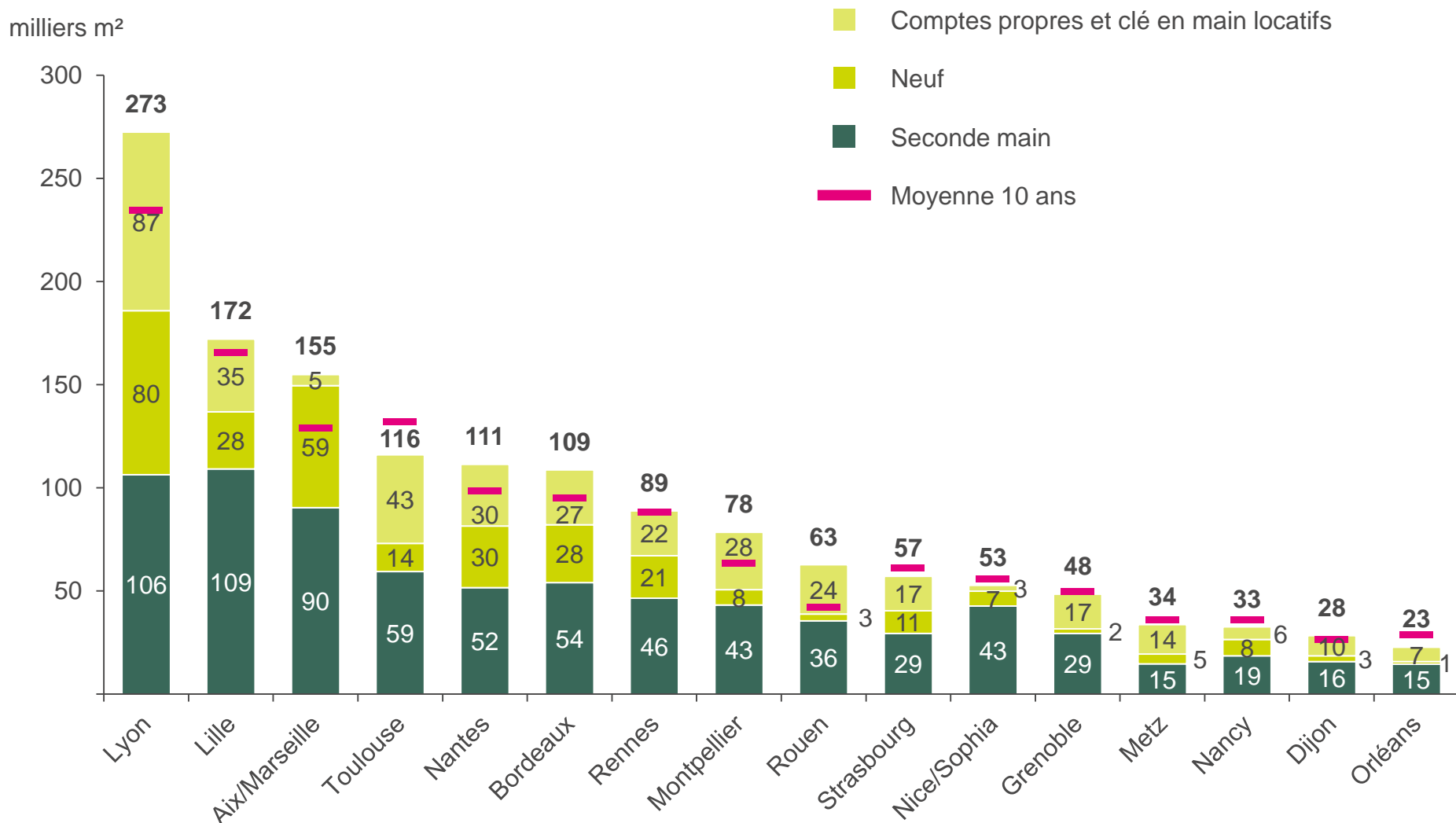
● >+5% ● -5 à +5% ● <-5%



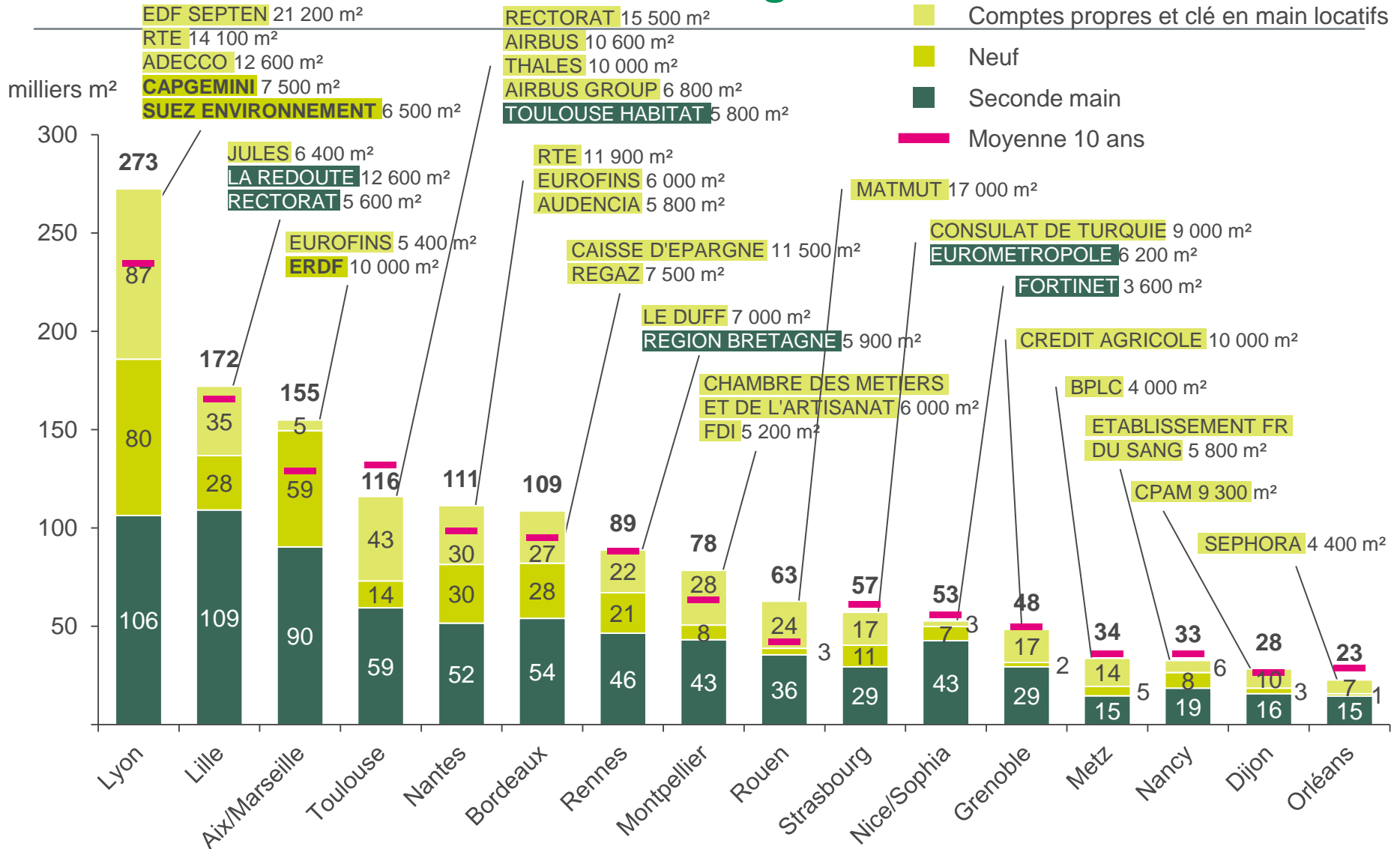
# Transactions de bureaux en Régions



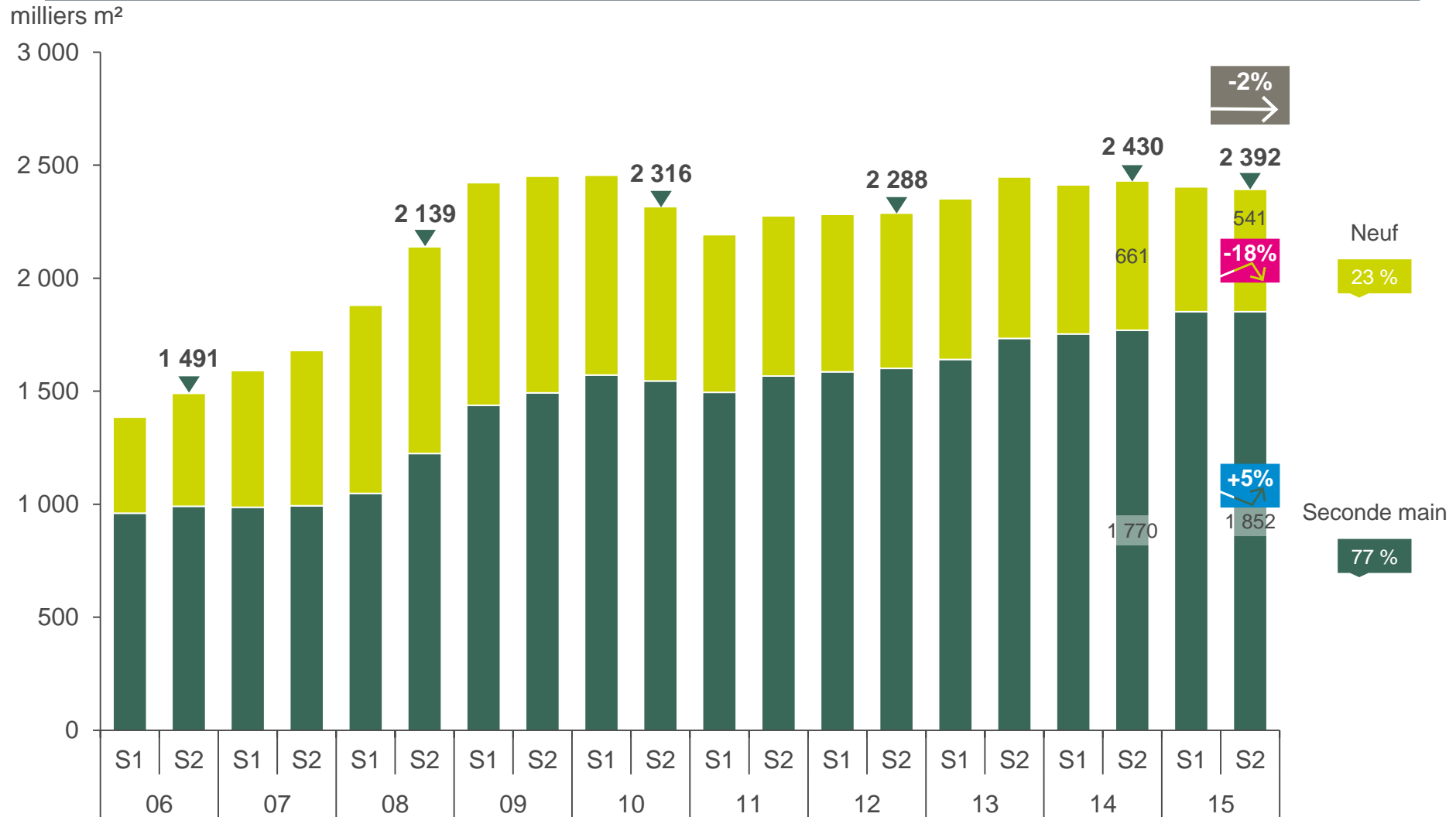
# Transactions de bureaux en Régions – 2015



# Transactions de bureaux en Régions – 2015

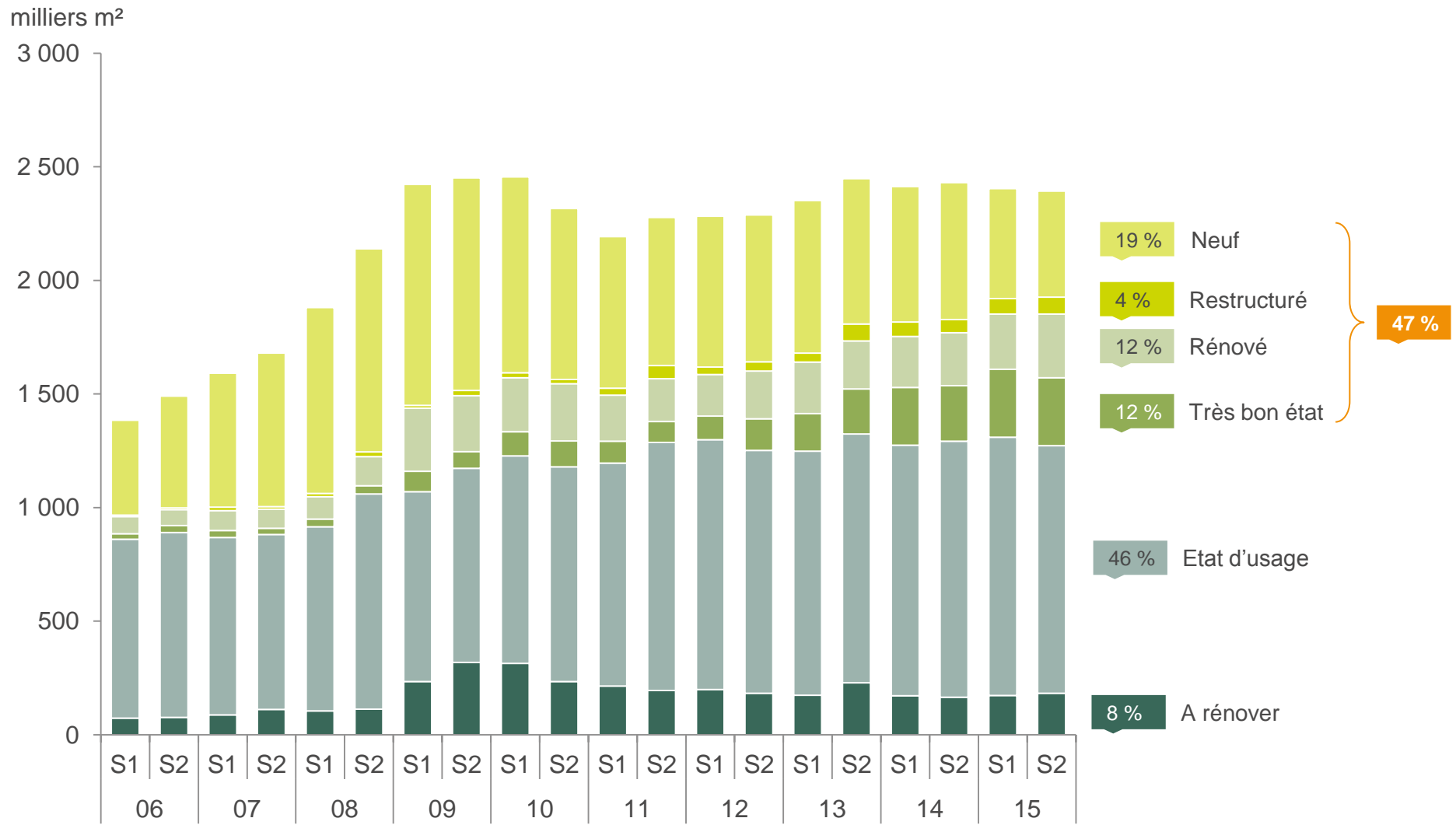


# Offre à un an de bureaux en Régions (16 villes)





# Offre à un an de bureaux en Régions (16 villes)

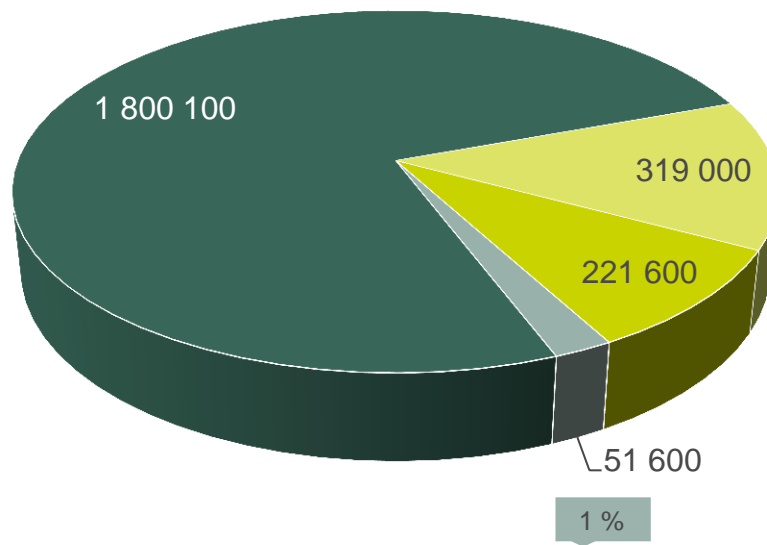


# Offre à un an de bureaux en Régions (16 villes) – 31/12/2015

volumes en m<sup>2</sup>

Seconde main – non certifié

76 %



13 %

Neuf - certifié

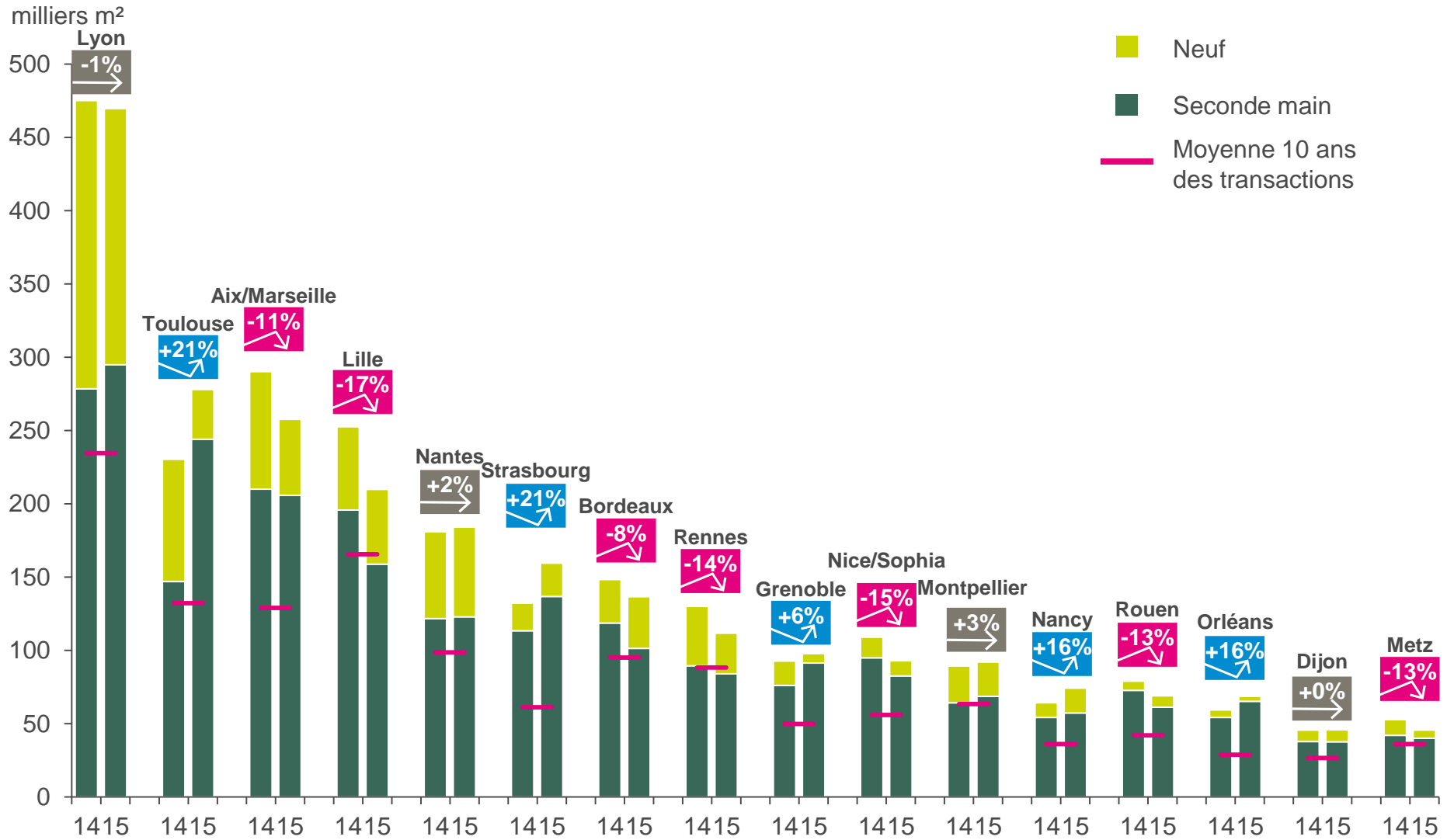
10 %

Neuf – non certifié

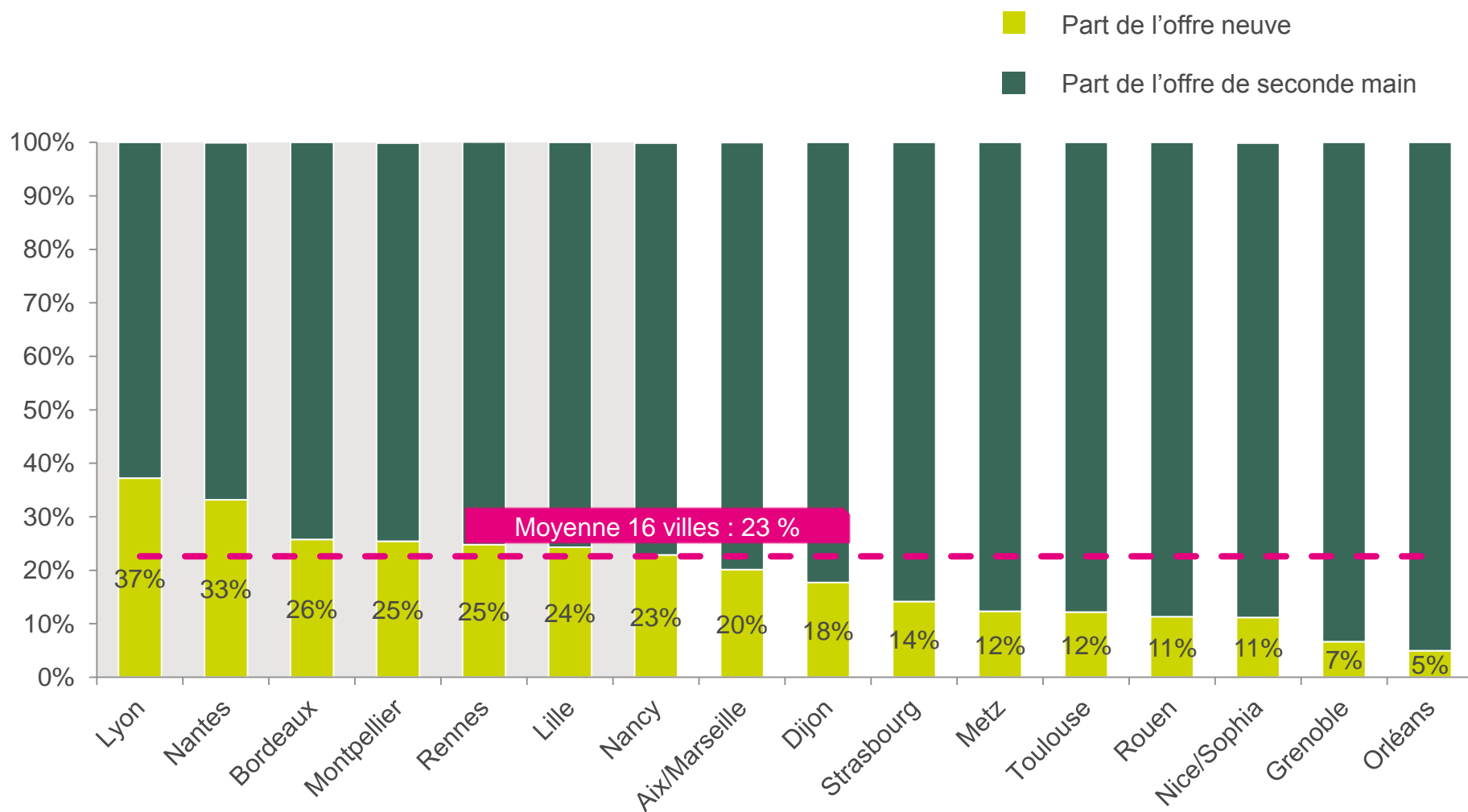
1 %

Seconde main – certifié

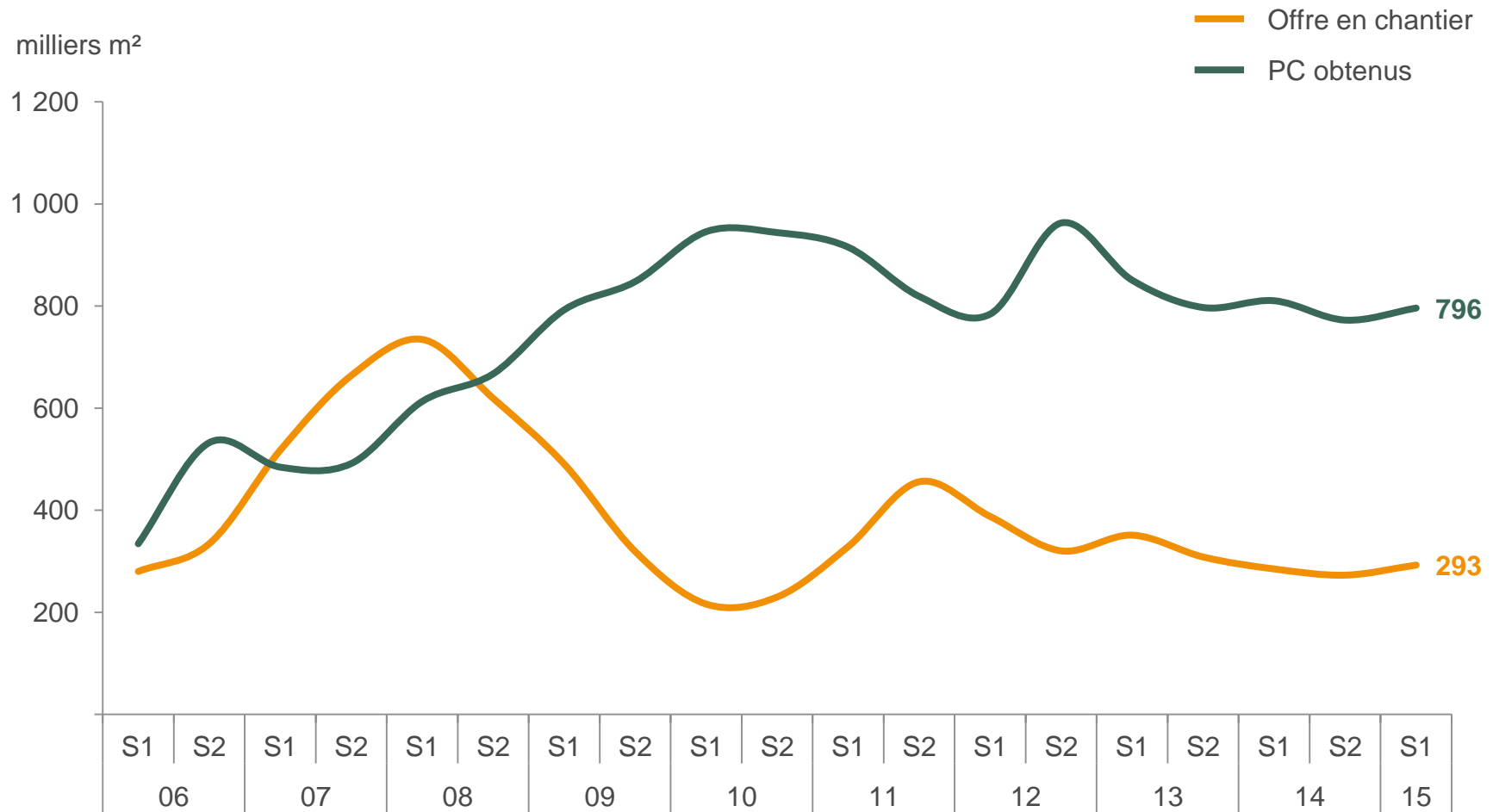
# Offre à un an de bureaux en Régions – 31/12/2015



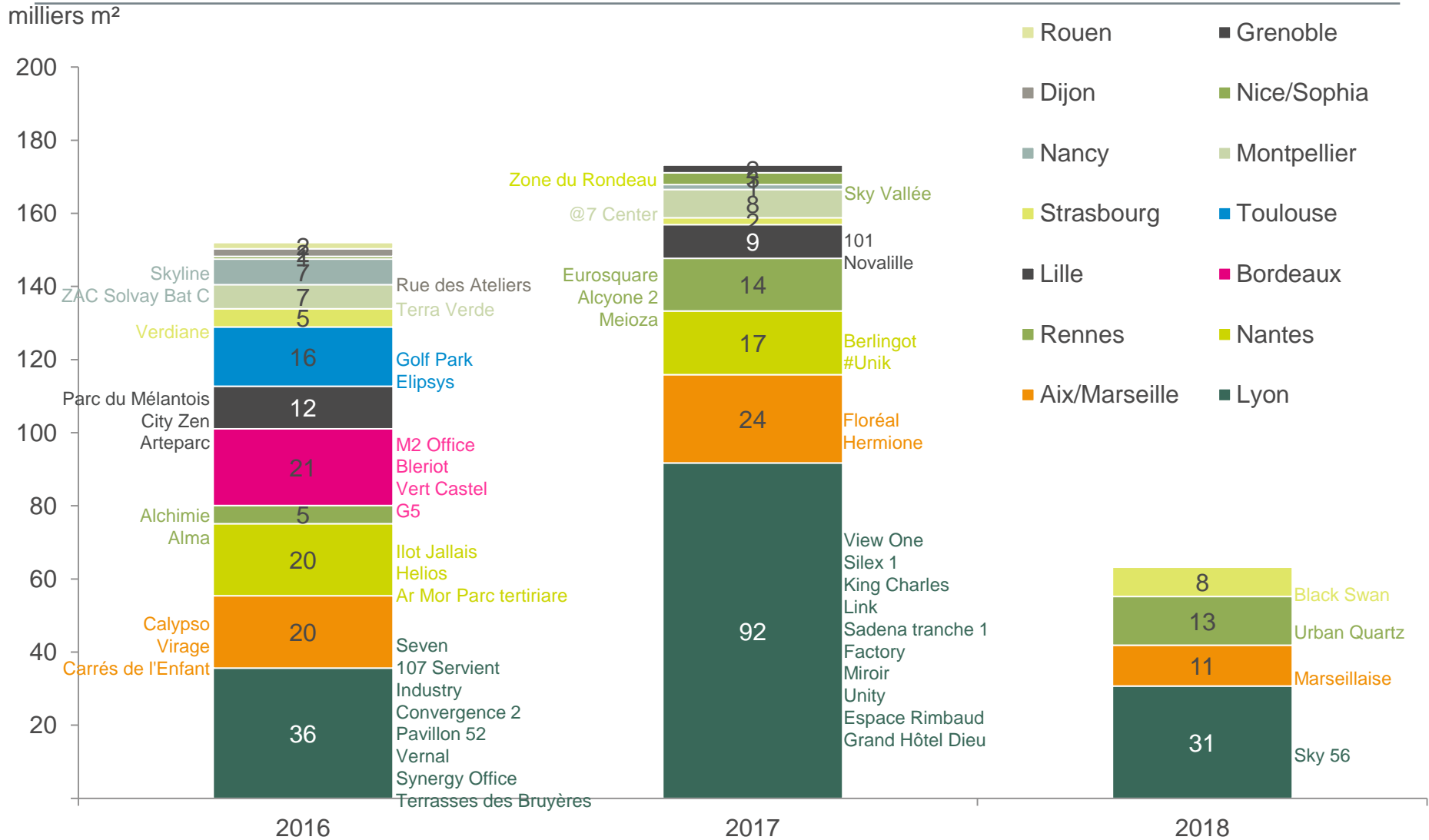
# Offre à un an de bureaux en Régions – 31/12/2015



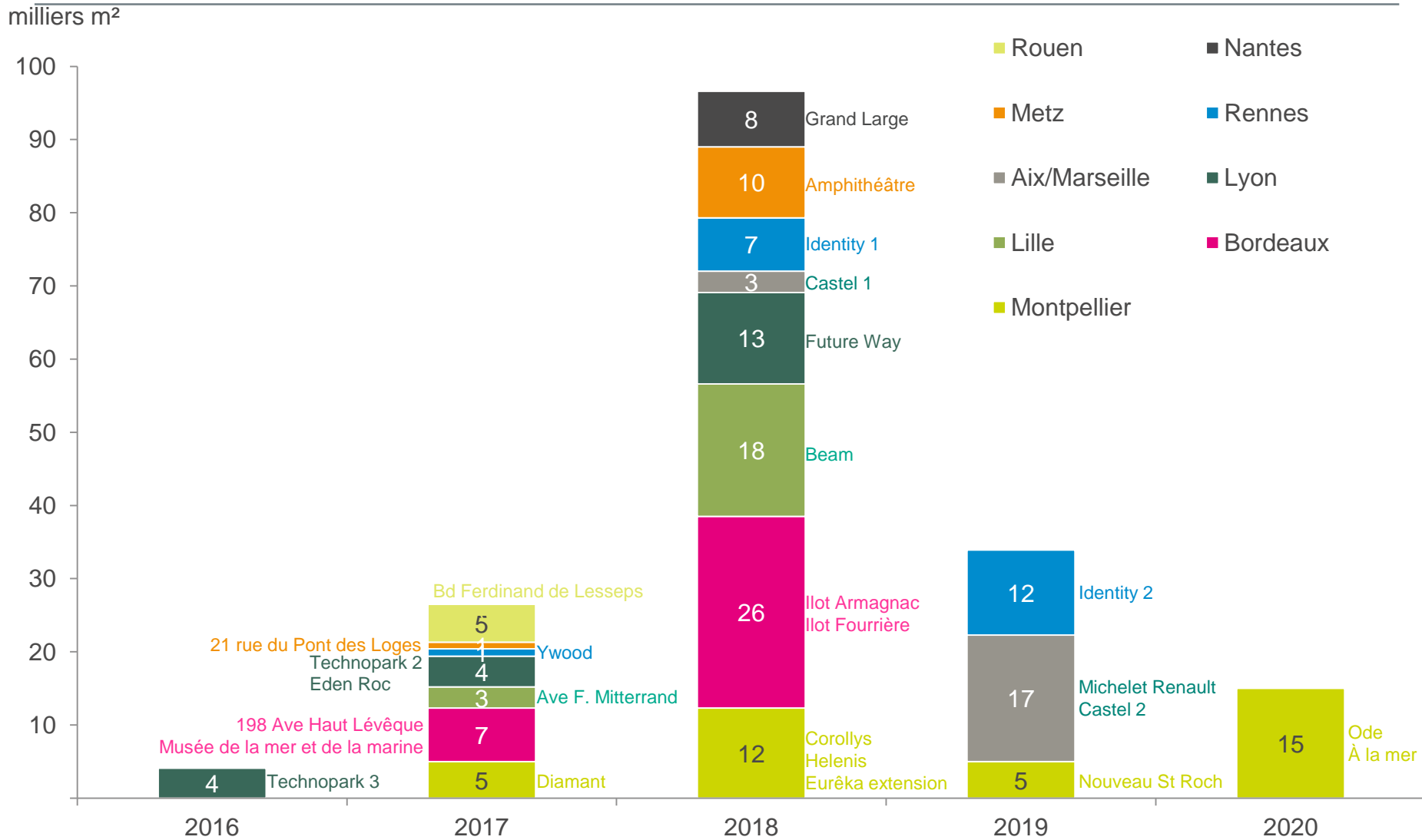
# Offre neuve future de bureaux – 16 villes



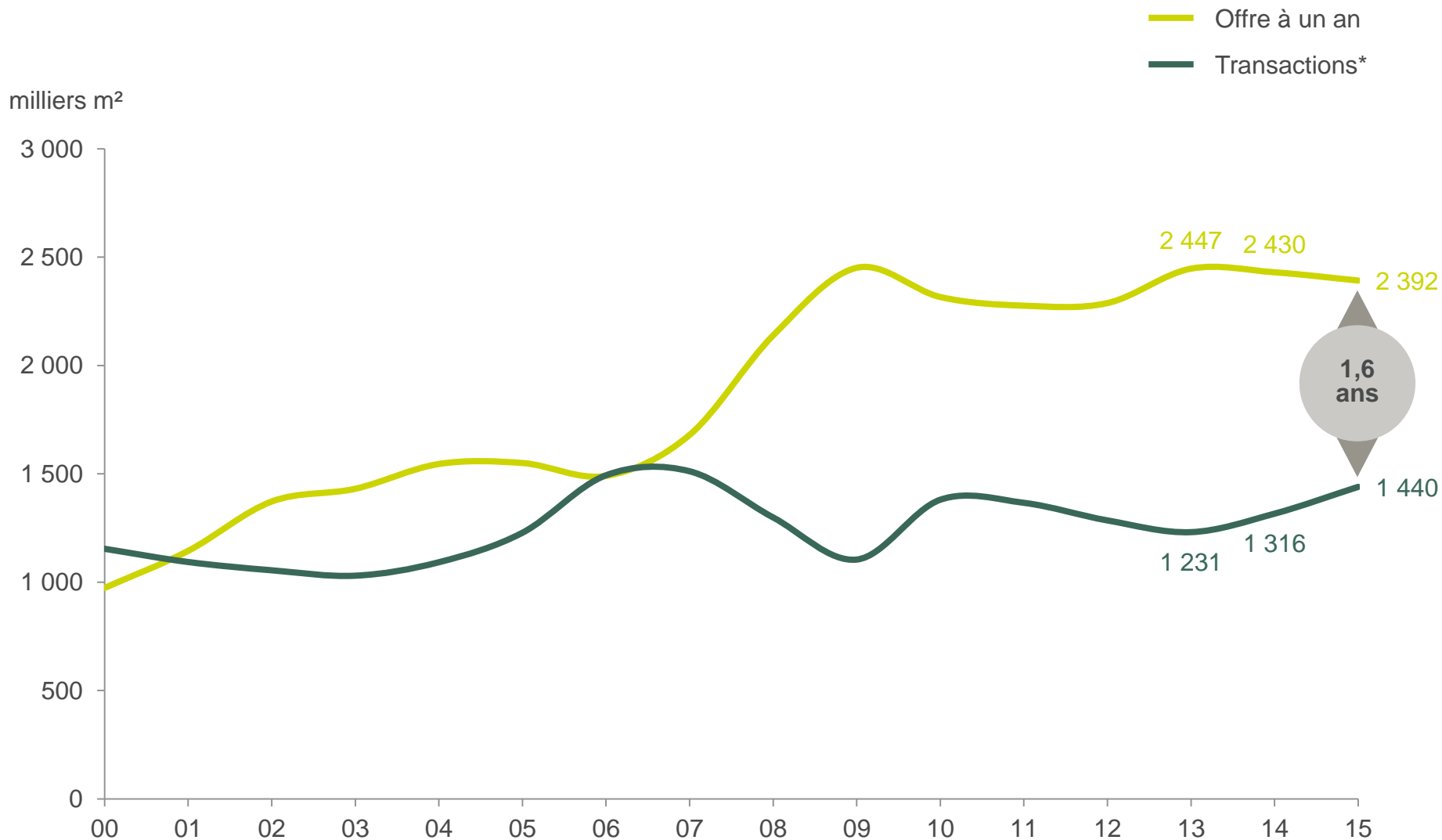
# Disponibilité offres en chantier – 31/12/2015



# Disponibilité offres qui seront lancées en blanc – 31/12/2015



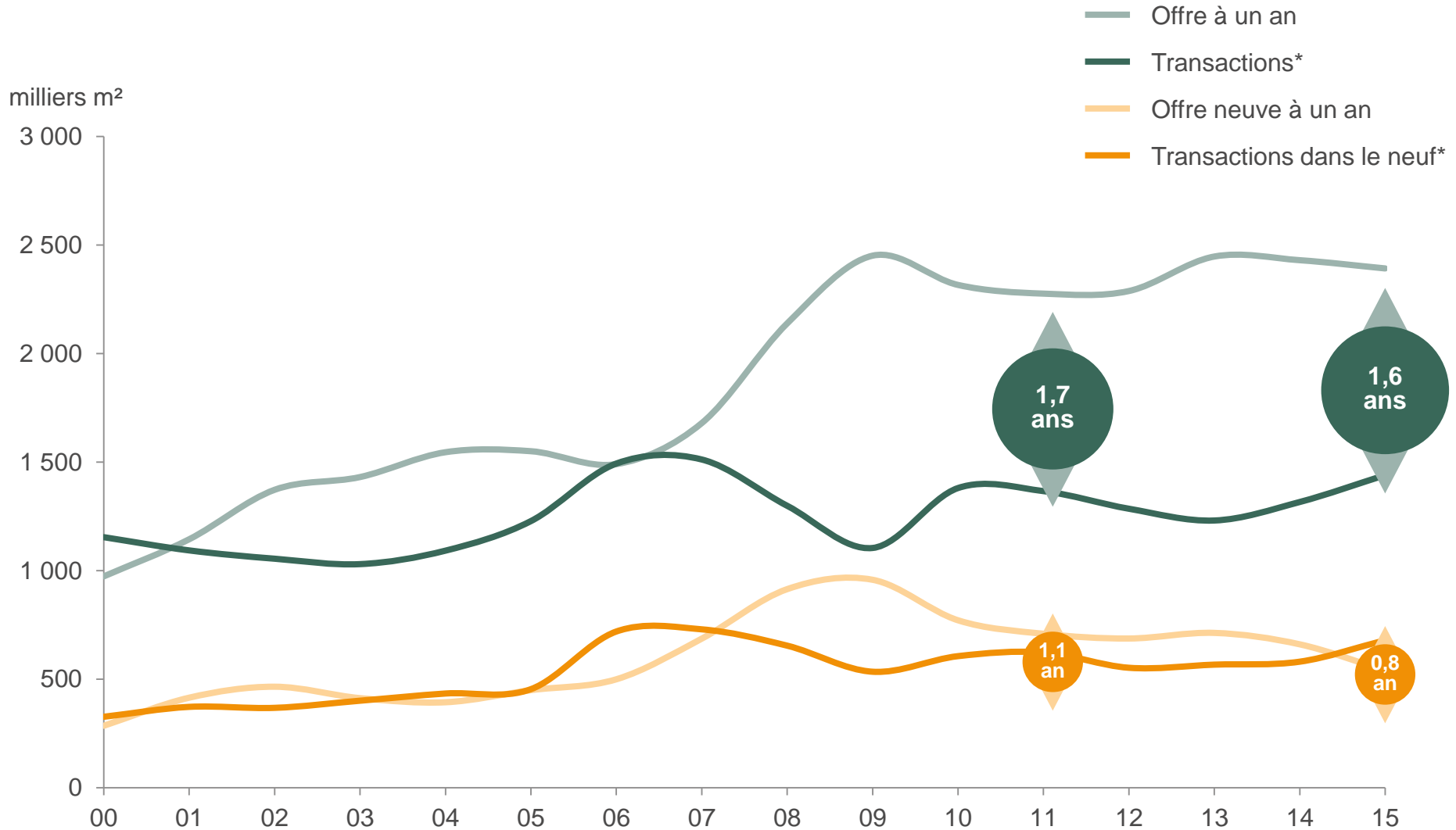
# Cycle des bureaux en Régions – 16 villes



\* Transactions sur 12 mois (comptes propres inclus)

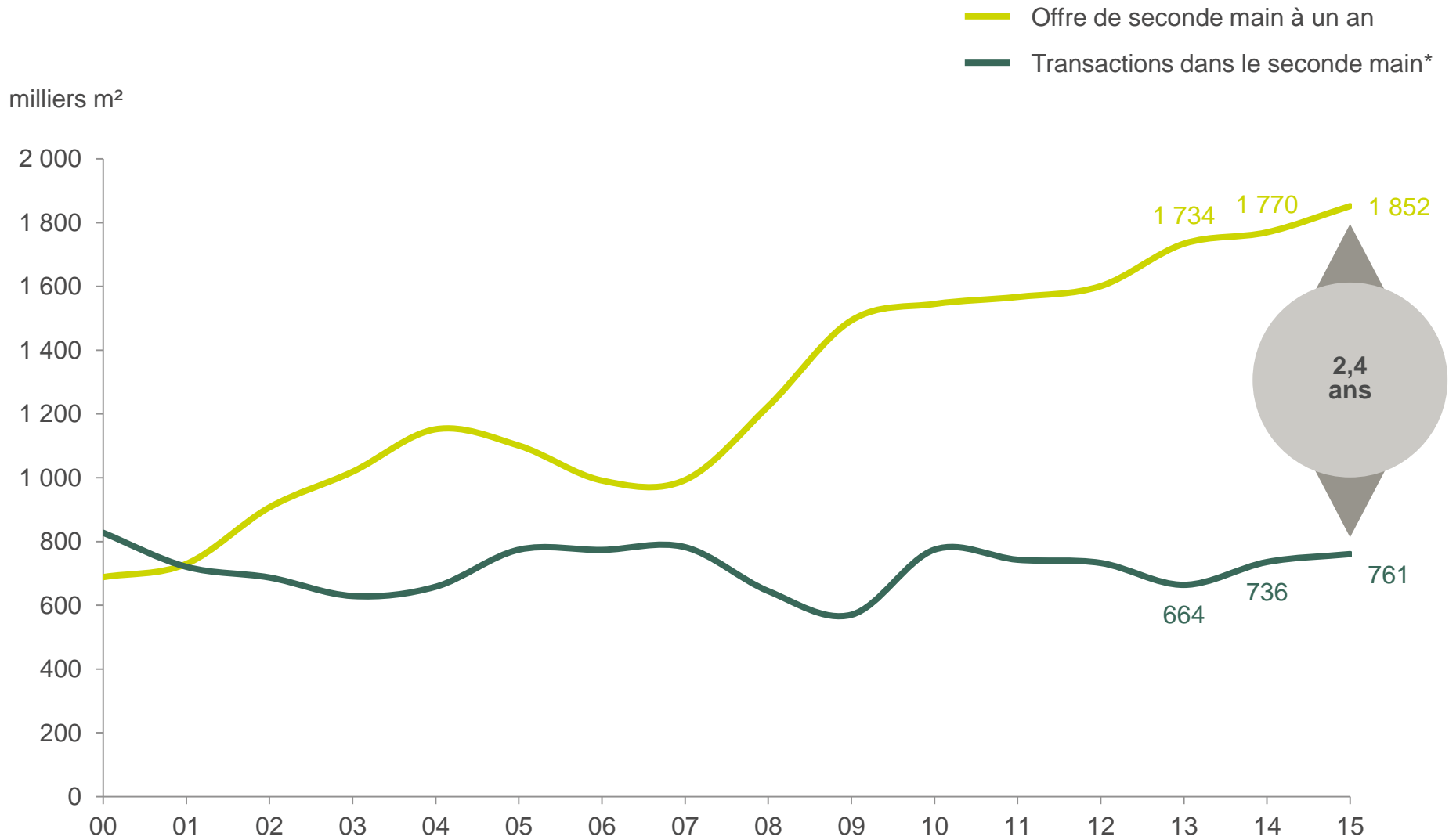


# Cycle des bureaux en Régions – 16 villes



\* Transactions sur 12 mois (comptes propres inclus)

# Cycle des bureaux de seconde main en Régions – 16 villes



\* Transactions sur 12 mois (comptes propres inclus)

\* Transactions sur 12 mois (comptes propres inclus)

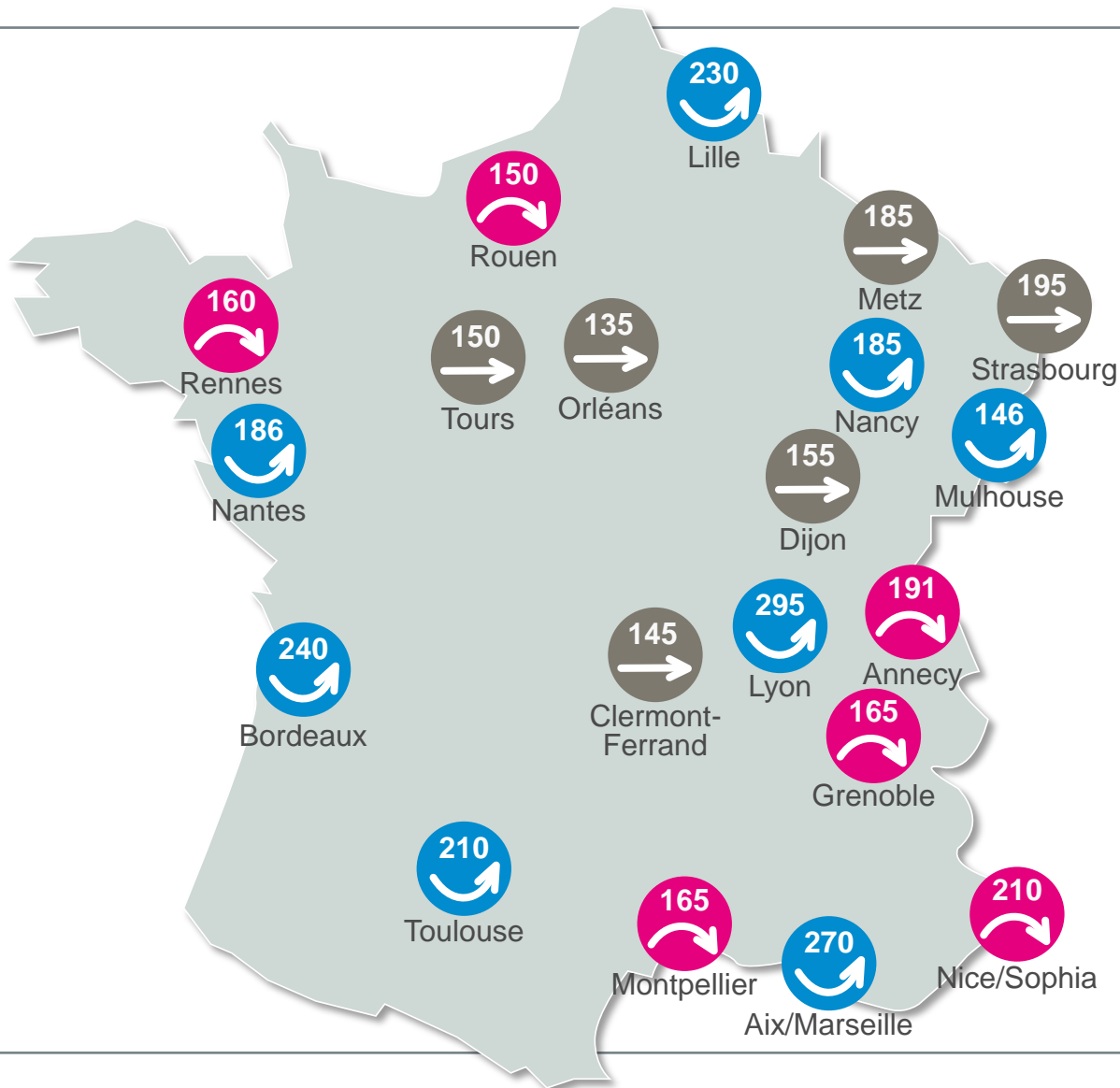


**BNP PARIBAS**  
**REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

Marché de Nancy | Février 2016 | 26

# Loyers "top" de bureaux – 2015 versus 2014



€ H.T. H.C./m²/an

Hors parking

Basés sur des références de transactions réalisées

2

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

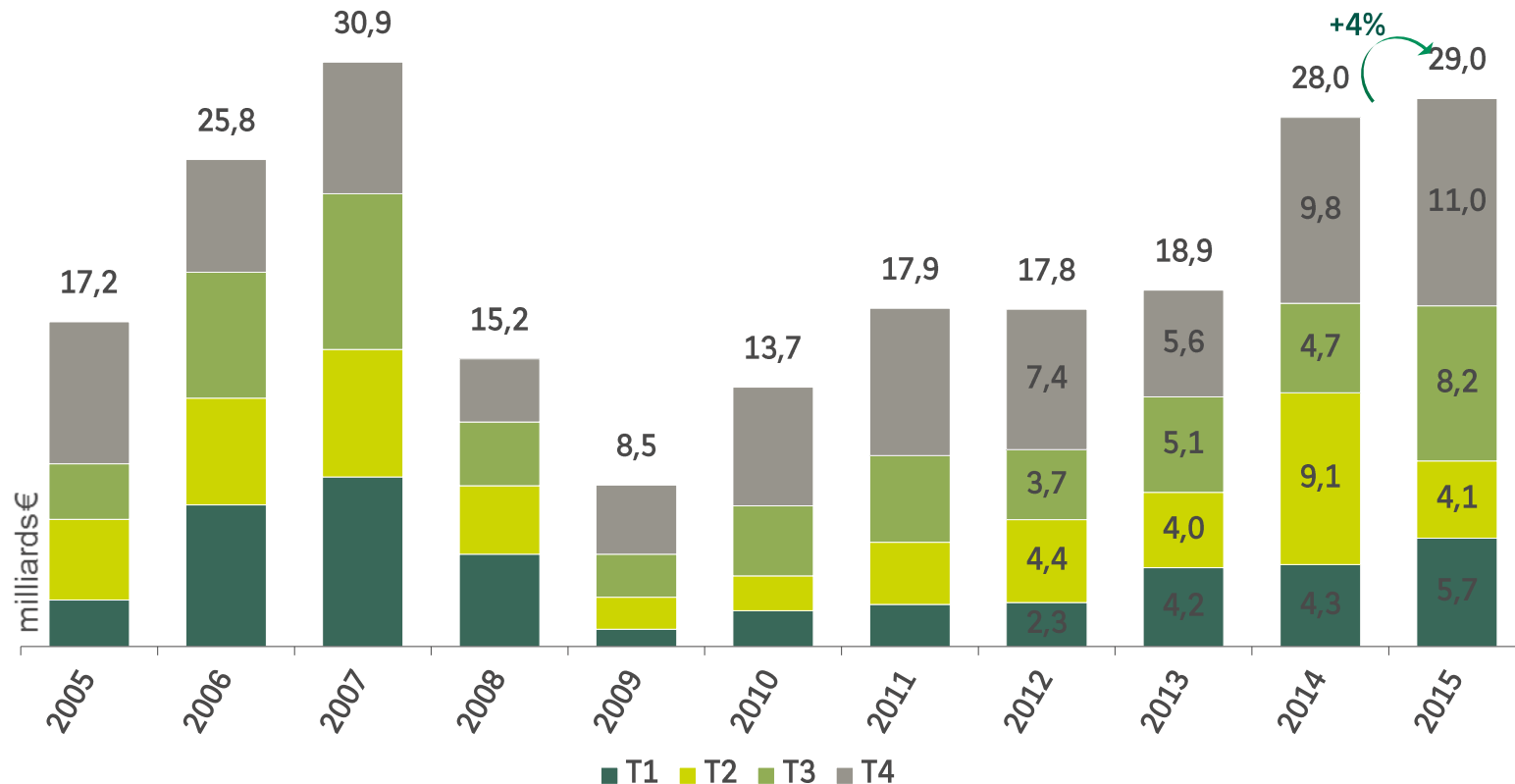


# L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE ET EN REGIONS

---



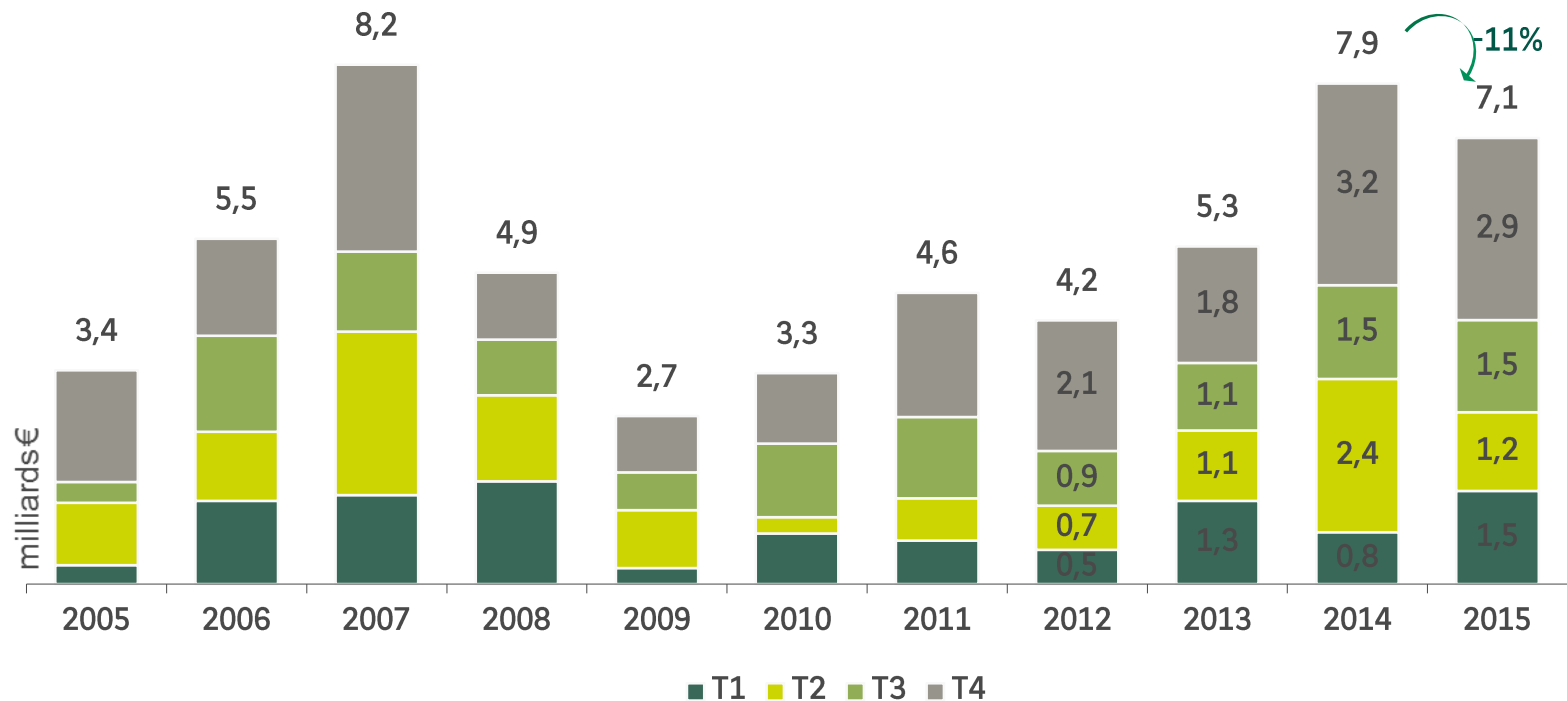
# Investissement en immobilier d'entreprise en France



## 2015, 2<sup>ème</sup> performance historique après 2007 :

- Avec 29 milliards d'euros engagés au cours de l'année 2015, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France affiche une hausse de 4% comparativement à 2014.
- Alors qu'en début d'année la tendance était plutôt baissière, le deuxième semestre s'est révélé particulièrement dynamique, se terminant par un quatrième trimestre record (11 milliards d'euros engagés).
- D'ailleurs, la moyenne décennale, qui s'établit à 20 milliards d'euros, est largement dépassée.

# Investissement en immobilier d'entreprise en Régions



## Un marché de l'investissement qui peine à se maintenir en 2015 :

- En régions, 7,1 milliards d'euros sont à recenser au cours de l'année 2015, soit une baisse de 11% sur un an.
- **Les régions représentent 24% des volumes investis en France en 2015** contre 28% en 2014.
- L'année 2016 devrait être active en termes d'investissement, en raison de l'accroissement des VEFA en blanc et du développement de clé-en-main locatifs voire du value added.

**Une baisse des volumes qui s'explique par un ralentissement des bureaux et de l'activité**

# Investissement en immobilier d'entreprise en Régions

## SKY 56 - LYON



136 M€

## NICETOILE - NICE



312 M€

## NAUTILUS LOGISTIQUE

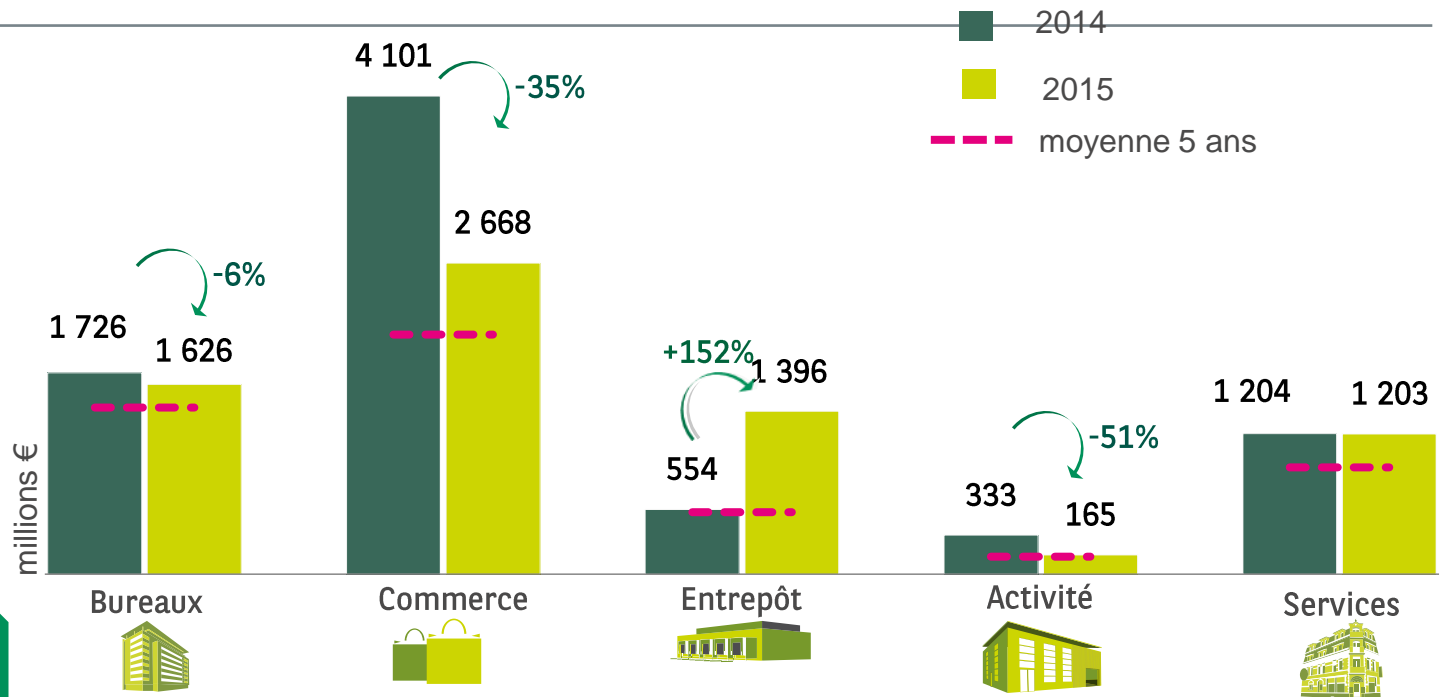


190 M€

## HÔTELS DU ROY - NICE



50 M€



### Une répartition par classe d'actif à nuancer :

- Par typologie d'actif, les **commerces**, même s'ils sont en baisse de 35%, restent la part majoritaire avec 38% des montants engagés en 2015.
- **Les bureaux** n'arrivent qu'en 2<sup>ème</sup> position avec 23% des volumes engagés pour 1,6 Md €, au-dessus de la moyenne 5 ans. On compte une opération supérieure à 100 millions d'euros : Sky 56 acheté par Gecina à LYON.
- Les **entrepôts** arrivent en 3<sup>ème</sup> position avec 20% des volumes engagés, grâce notamment aux cessions de plusieurs portefeuilles.
- Avec 165 millions d'euros engagés en ce début d'année 2015, les **locaux d'activité** ne représentent que 2% des volumes investis.
- Enfin, avec 1,2 Mds € engagés en 2015, le segment des **services** reste stable par rapport à 2014 et nettement au-dessus de la moyenne 5 ans, porté par des portefeuilles hôteliers.



**BNP PARIBAS**  
**REAL ESTATE**



# L'INVESTISSEMENT EN LORRAINE

---



Photo © Luc Boegly

# L'investissement en immobilier d'entreprise en Lorraine

Le volume d'investissement toutes classes d'actifs confondues représente plus de 380 M€ pour la Région Est, répartis pour moitié entre la Lorraine et l'Alsace. L'immobilier d'entreprise classique en Lorraine représente en bureaux environ 36 M€, la logistique environ 35 M€, le commerce près de 114 M€ et 5 M€ pour l'hôtellerie.

## Metz



## Nancy

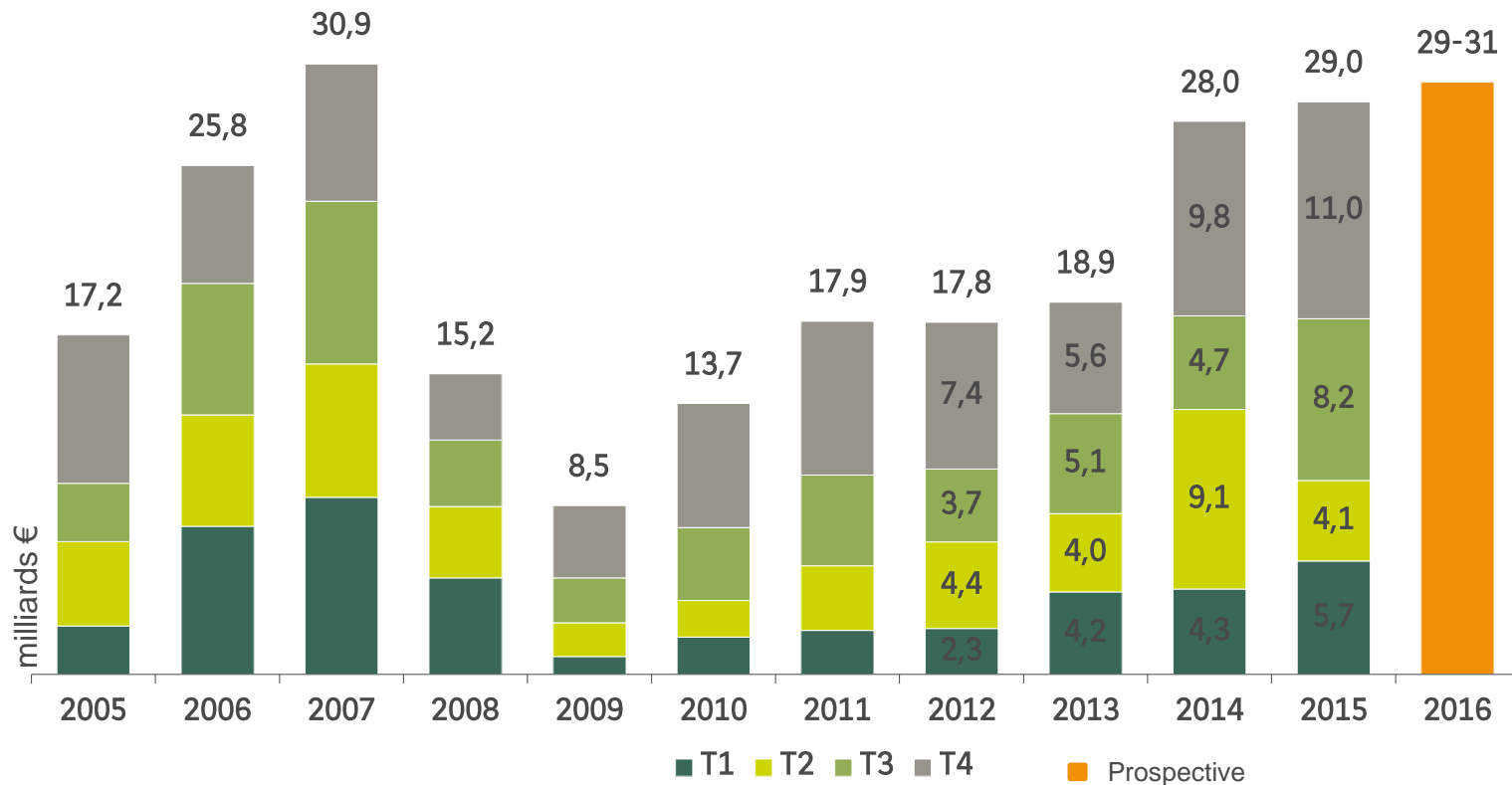
- Le volume global d'investissement en Lorraine en 2015, toutes classes d'actifs confondues, s'élève à près de 184 millions d'euros, dont près de 105 millions d'euros pour le secteur Metz et près de **79 millions d'euros pour le secteur de Nancy**.
- A Metz, l'immobilier d'entreprise de bureaux s'est reporté sur la vente d'immeubles de seconde main sur le site du Technopôle principalement, en l'absence de programmes neufs loués.
- La poursuite du développement de quartier de l'Amphithéâtre notamment et la mise sur le marché de programmes neufs va permettre d'attirer à nouveau les investisseurs institutionnels et de confirmer la tendance baissière des taux de rendement à Metz, comme à Nancy où le taux prime s'affiche à 6,50% en 2015.
- A Nancy, la vente des immeubles de bureaux loués situés au pied de la gare TGV a dopé le marché de l'investissement de la région.

# PERSPECTIVE INVESTISSEMENT 2016

---



# Investissement en immobilier d'entreprise en France



## Vers une nouvelle hausse de l'investissement en 2016 :

- En 2016, le volume investi en France devrait dépasser celui de 2015 et atteindre 29 à 31 milliards d'euros.
- Plusieurs facteurs expliquent cette tendance comme une croissance économique mieux orientée, des créations d'emploi significatives ainsi qu'une hausse de la demande placée.

3

# LE MARCHÉ TERTIAIRE DE NANCY EN 2015



# Organisation géographique du marché

## Nancy Centre

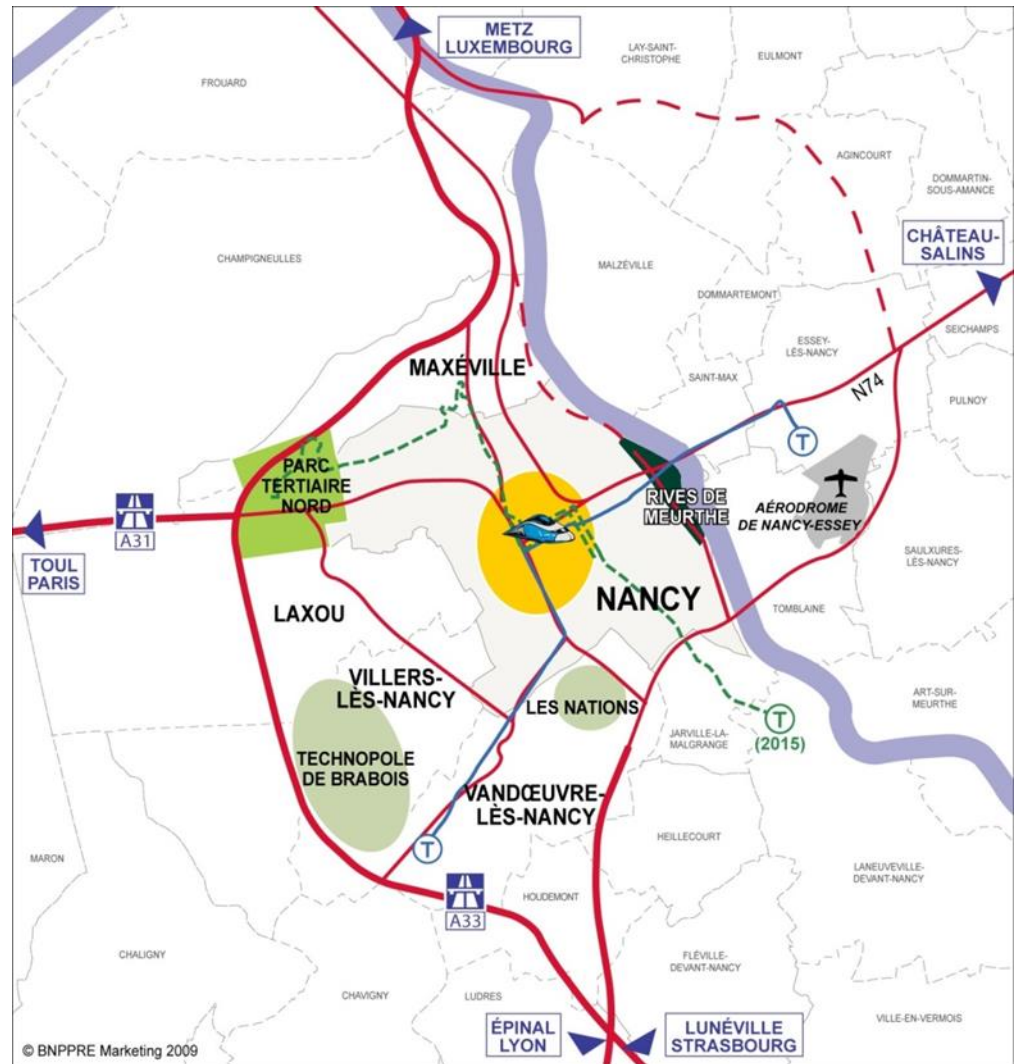
- Centre ville
  - Croix de Bourgogne
  - Hypercentre – St Jean, St Dizier, St Georges
- Centre Affaire Gare
  - Nancy Grand Cœur – République, Joffre, Thiers Mazagran, St Léon

## Les Parcs Tertiaires

- Technopôle de Nancy-Brabois – Vandoeuvre les Nancy / Villers les Nancy
- Saint Jacques Plateau de Haye
  - Parc St Jacques I et II
  - Zénith St Jacques
  - Plateau de Haye (Z.F.U)
- Rives de Meurthe - Mothe, Austrasie Victor

## Nancy Périphérie

- Nancy – Autres Quartiers
  - Libération – Foucotte
  - Albert 1<sup>er</sup>
  - Haussonville
  - Saurupt
- Périphérie
  - Art sur Meurthe, Essey, Pulnoy
  - Maxéville hors Plateau de Haye
  - Laxou
  - Heillecourt
  - Vandoeuvre et Villers hors Brabois



# Focus sur le Technopôle de Nancy-Brabois

## Poids du secteur sur le marché

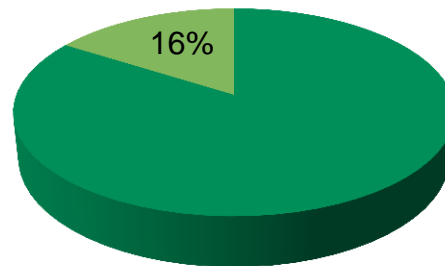
La proximité de l'autoroute, les facilités de parkings et une offre répondant au besoin des entreprises sont des atouts majeurs du **Technopôle**.

L'accès à l'autoroute, le manque de transports en commun sur le site ainsi qu'une offre de services à proximité immédiate sont des points d'amélioration nécessaires au développement du **Technopôle**.

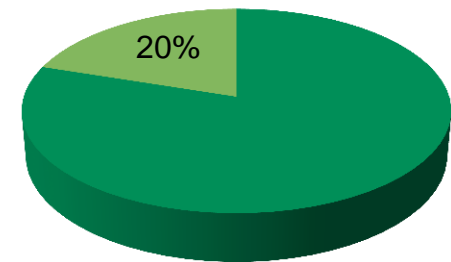


3.660 m<sup>2</sup>

Transactions m<sup>2</sup>



Offre à un an m<sup>2</sup>



## Indicateurs

Surface placée sur le secteur : **2.792 m<sup>2</sup>\***

Surface moyenne placée : **186 m<sup>2</sup>**

Nombre de transactions : **15**

Soit **16%** du marché en nombre



Nombre de demandes exprimées : **15**






Soit **11%** des nombres globale du marché

Stock d'offres à un an : **14 900 m<sup>2</sup>**

**Seconde main : 100%**

# Les principales tendances du marché des bureaux

Bureaux	2014	2015	Evolution
Offre à un an	64 011 m <sup>2</sup>	74 254 m <sup>2</sup>	 + 16 %
Transactions	41 856 m <sup>2</sup>	32 518 m <sup>2</sup>	 + 22 %

Loyers*	2014	2015	Evolution
Loyer Top	165	185	 12%
Centre-ville			
Neuf	140	155	 + 11 %
2 <sup>nde</sup> main	115	122	 + 6 %
Périphérie			
Neuf	145	134	 - 7 %
2 <sup>nde</sup> main	101	101	

\*Valeurs moyennes de transactions en € HT.HC/m<sup>2</sup>/an

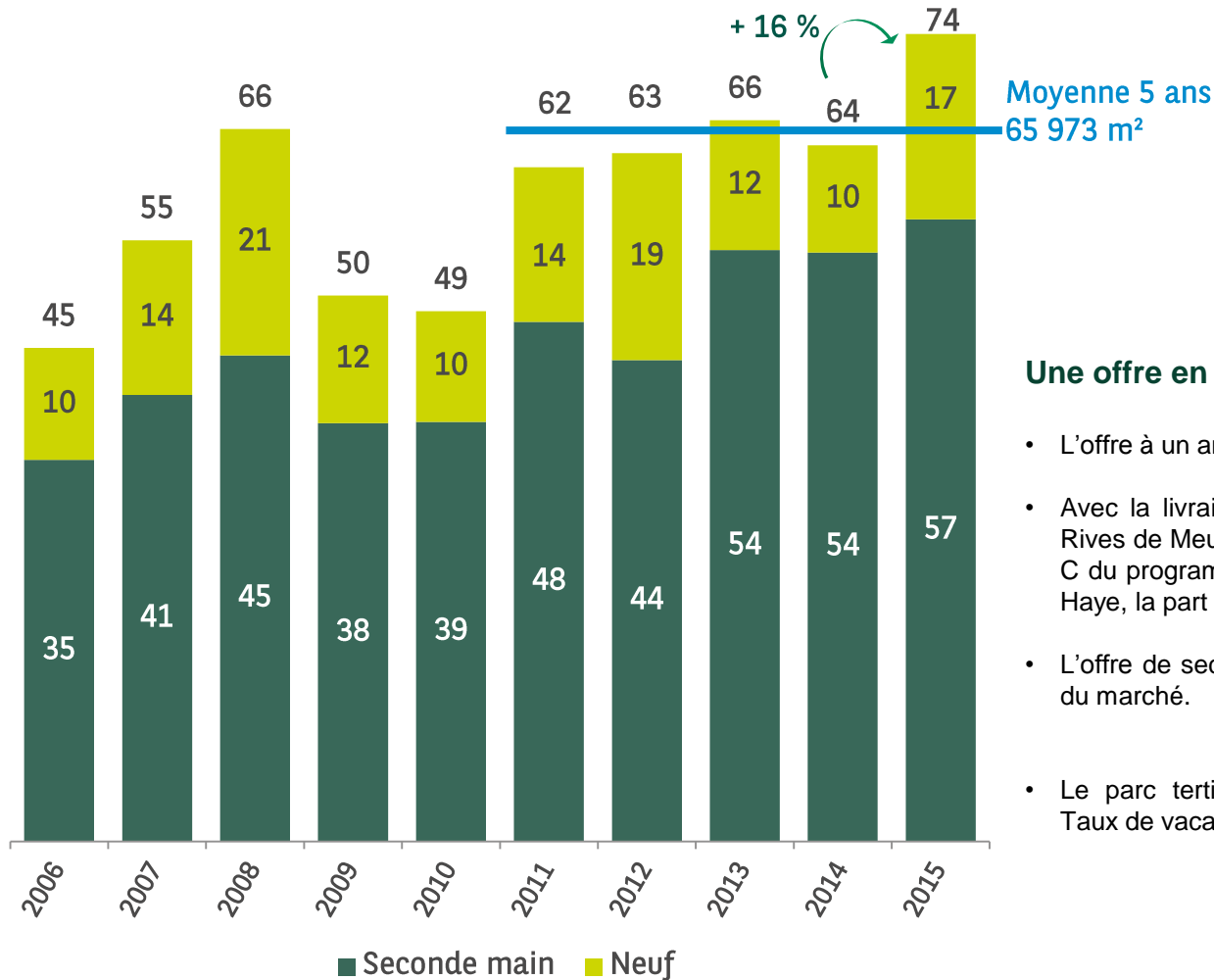


L'OFFRE DISPONIBLE À 1 AN

---



# Evolution de l'offre



Evolution de l'offre en volume

## Une offre en hausse :

- L'offre à un an progresse de 16% pour atteindre **74,000 m²**.
- Avec la livraison prévue du SkyLine en mai 2016 sur les Rives de Meurthe ainsi que le démarrage prévu du bâtiment C du programme Les Vergers du Plateau sur le Plateau de Haye, la part du neuf progresse de 70%
- L'offre de seconde main représente 77 % de l'offre globale du marché.
- Le parc tertiaire de Nancy est estimé à 1,215.960 m². Taux de vacance : 6 %.



# Evolution de l'offre

	Offre 2nd main	Offre neuve	TOTAL
2006	35 072 m <sup>2</sup>	10 299m <sup>2</sup>	<b>45 371m<sup>2</sup></b>
2007	41 051 m <sup>2</sup>	14 236m <sup>2</sup>	<b>55 287 m<sup>2</sup></b>
2008	44 694 m <sup>2</sup>	20 820 m <sup>2</sup>	<b>65 514m<sup>2</sup></b>
2009	38 447 m <sup>2</sup>	11 754 m <sup>2</sup>	<b>50 201 m<sup>2</sup></b>
2010	38 567 m <sup>2</sup>	10 201 m <sup>2</sup>	<b>48 768m<sup>2</sup></b>
2011	47 784 m <sup>2</sup>	14 210m <sup>2</sup>	<b>61 994 m<sup>2</sup></b>
2012	44 256 m <sup>2</sup>	19 023 m <sup>2</sup>	<b>63 279 m<sup>2</sup></b>
2013	54 376 m <sup>2</sup>	11 952 m <sup>2</sup>	<b>66 328 m<sup>2</sup></b>
2014	54 161 m <sup>2</sup>	9 850 m <sup>2</sup>	<b>64 011 m<sup>2</sup></b>
2015	<b>57 216 m<sup>2</sup></b>	<b>17 038m<sup>2</sup></b>	<b>74 254 m<sup>2</sup></b>
Moyenne sur 5 ans	51 559 m <sup>2</sup>	14 415 m <sup>2</sup>	65 973 m <sup>2</sup>
2015 vs. 2014	+ 6 %	+ 73 %	+ 16 %
2015 vs. Moyenne	+ 11 %	+ 18 %	+ 13 %

# Nos offres significatives

## OCEANIS



LOCATION  
VENTE

Neuf  
MAXEVILLE  
2 320 m<sup>2</sup>

## LE SKYLINE



LOCATION  
VENTE

Neuf  
Rives de Meurthe  
5 813 m<sup>2</sup>

## FONCIERE DES REGIONS



LOCATION  
VENTE

Neuf  
Villers les Nancy  
3 660 m<sup>2</sup>



LOCATION

Neuf  
MAXEVILLE  
2 024 m<sup>2</sup>



LOCATION

Seconde main  
MAXEVILLE  
3 626 m<sup>2</sup>



LOCATION

Seconde main  
NANCY  
1 910 m<sup>2</sup>

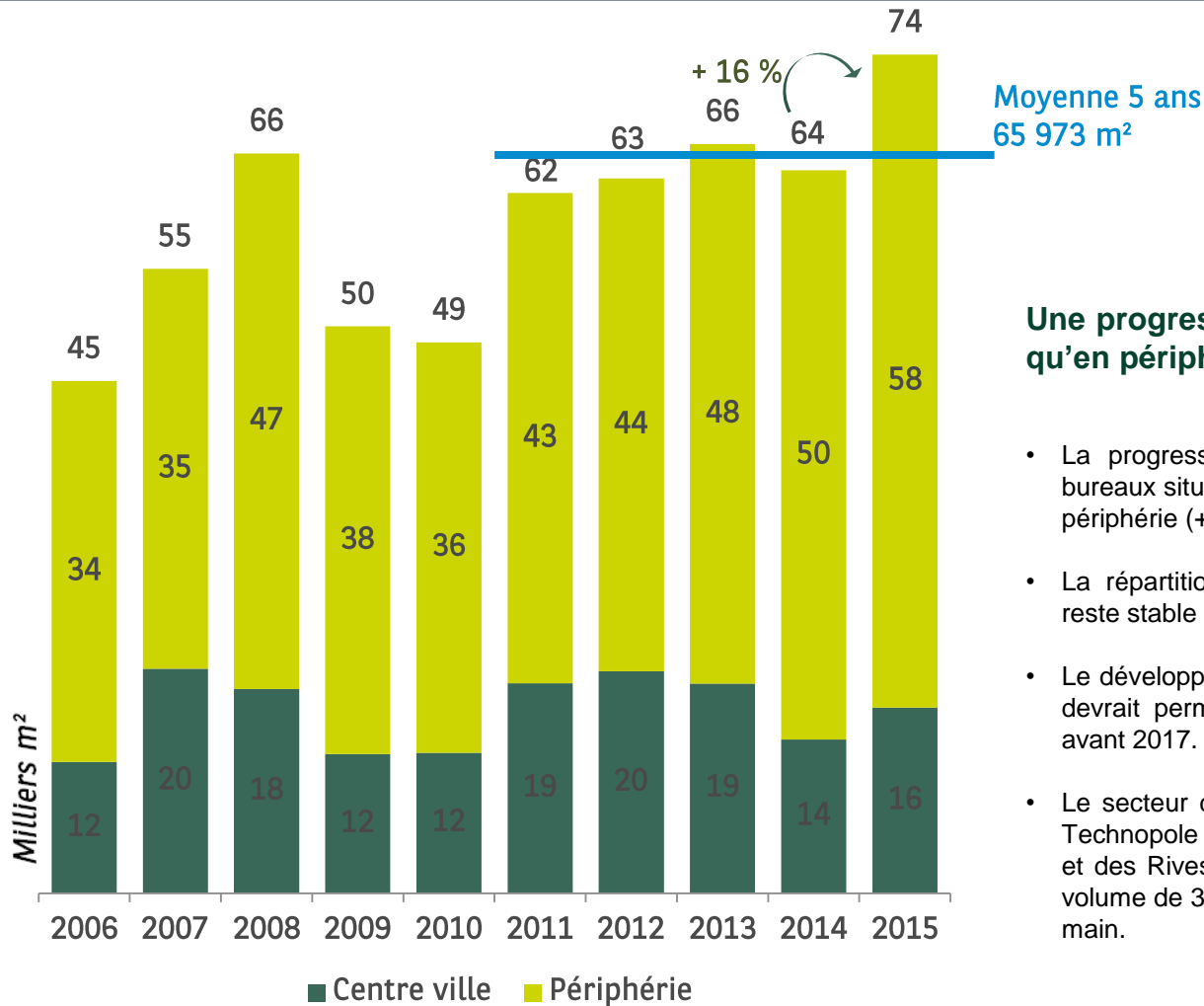


**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

Marché de Nancy | Février 2016 | 44

# Répartition centre-ville et périphérie



## Une progression de l'offre tant en centre ville qu'en périphérie:

- La progression de l'offre se confirme tant pour les bureaux situés en centre ville (+14%) que ceux situés en périphérie (+16%)
- La répartition centre ville par rapport à la périphérie reste stable d'une année sur l'autre.
- Le développement de l'Eco-quartier Nancy Grand Cœur devrait permettre d'inverser cette tendance, mais pas avant 2017.
- Le secteur des Pôles tertiaires regroupant les sites du Technopole de Brabois, Saint Jacques Plateau de Haye et des Rives de Meurthe, représente 41 offres pour un volume de 33 100 m² dont 62 % de surfaces de seconde main.

Répartition de l'offre en volume

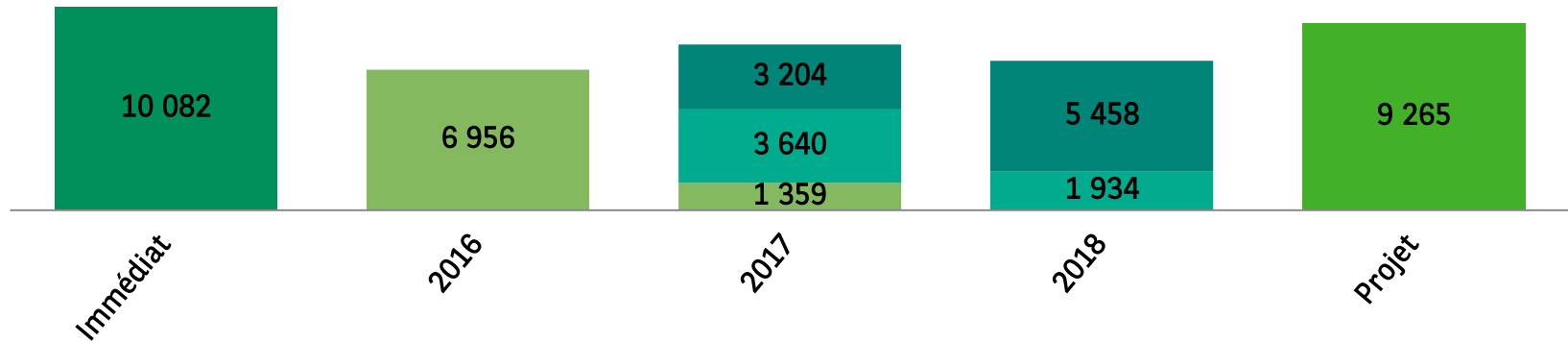
# L'OFFRE NEUVE ET FUTURE

---



# L'échéancier des livraisons

■ Existant (livré) ■ Chantier en cours ■ PC obtenu ■ PC déposé ■ Projet



**2017**  
**OMEGA**  
1 474 m<sup>2</sup>  
Architecte : ANDRE & MOULET

**2017**  
**NANCY GRAND COEUR**  
3 204 m<sup>2</sup>  
Architecte : SEYLER & LUCAN

**2018**  
**AUSTRASIAN**  
5 458 m<sup>2</sup>

**2017**  
**O'origin**  
1 359 m<sup>2</sup>  
Architecte : SILVIO D'ASCIA

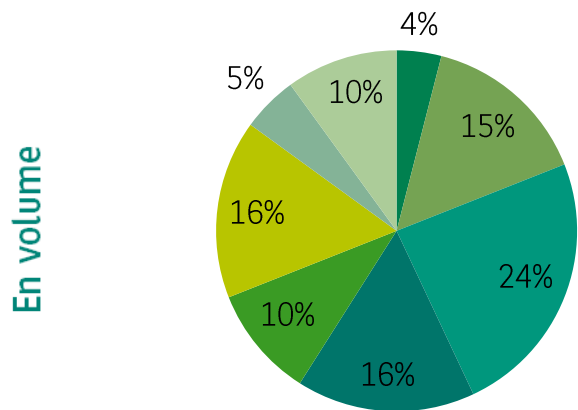
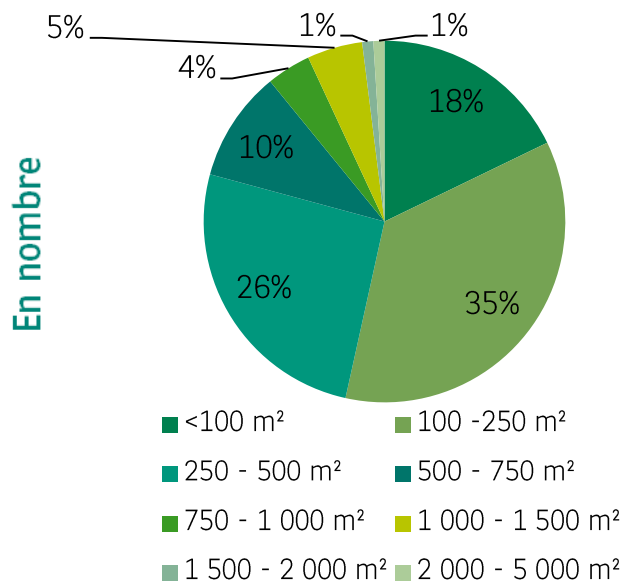
# LA DEMANDE EXPRIMÉE AUPRÈS DE BNPPRE

---

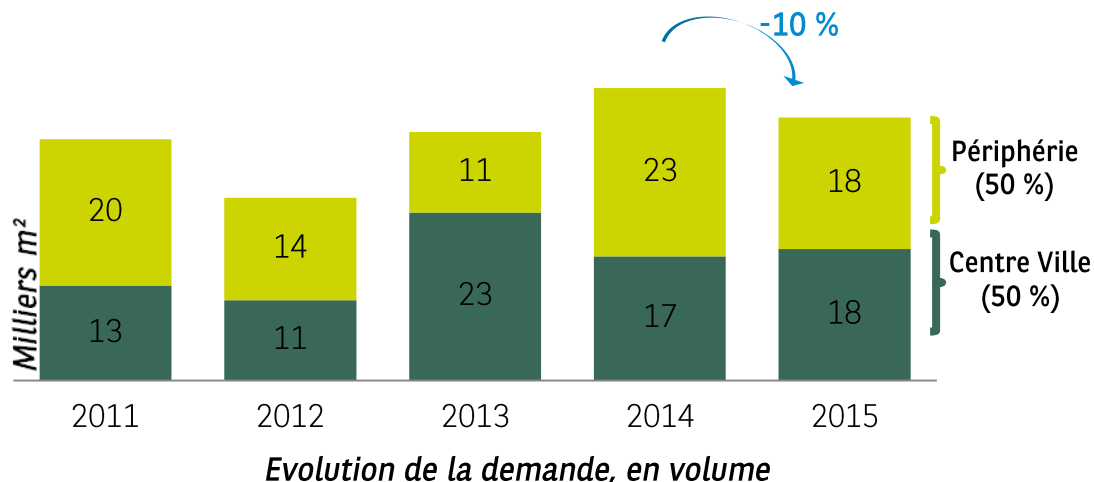




# Evolution et répartition de la demande



Répartition par tranches de surfaces



## La demande :

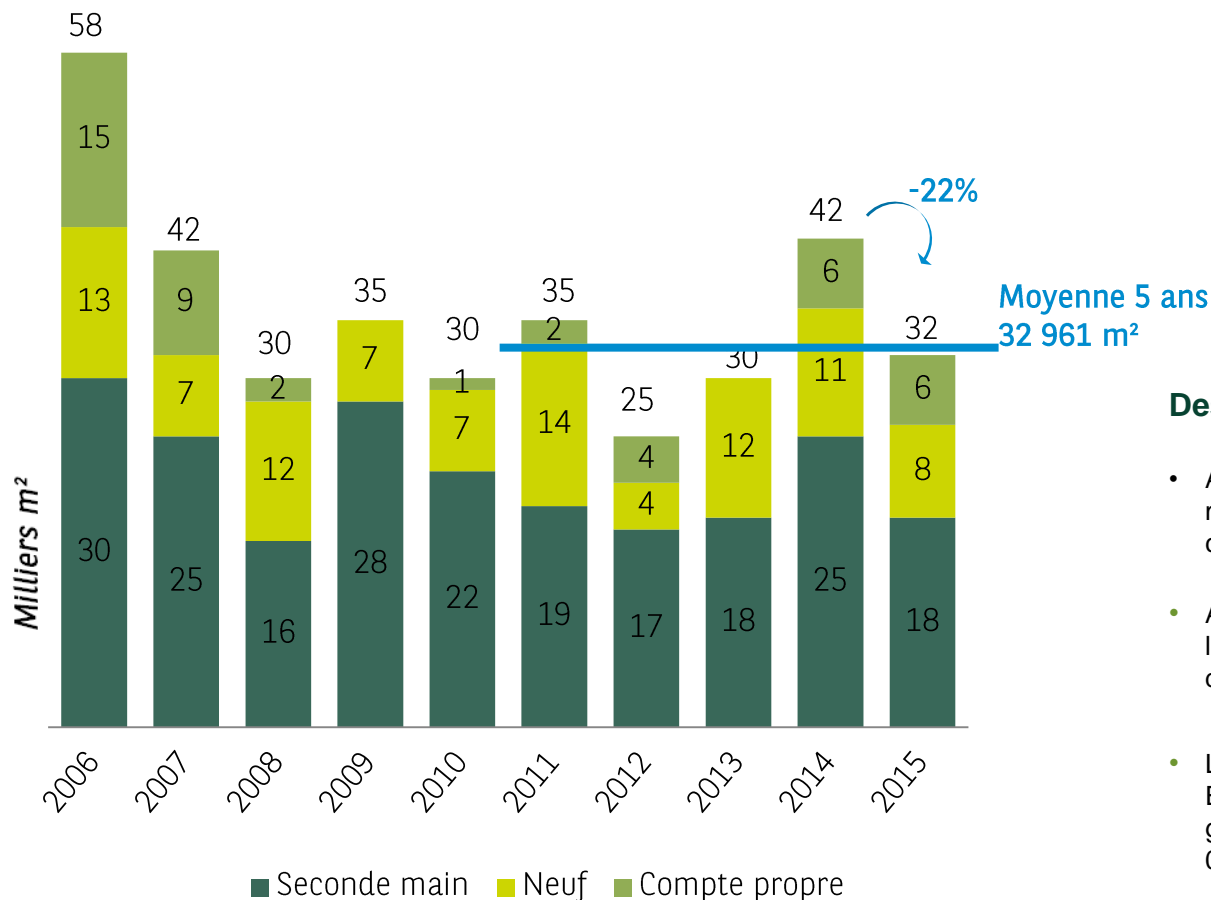
- Le volume des demandes exprimés auprès de BNPPRE est en retrait de 10 % pour atteindre 35 600 m².
- Ce retrait se confirme également sur le nombre de recherches qui recul de 14%.
- La demande reste à 90 % locative.
- 80 % des demandes se sont exprimées pour des surfaces inférieures à 500 m², ce qui fait de Nancy un marché de petites surfaces avec une demande moyenne de 344 m².
- 7% des demandes en nombre (surfaces supérieur à 1000 m²), représentent 31% des volumes exprimés.

# LES TRANSACTIONS

---



# Evolution des transactions



Evolution des transactions en volume

## Des transactions en retrait :

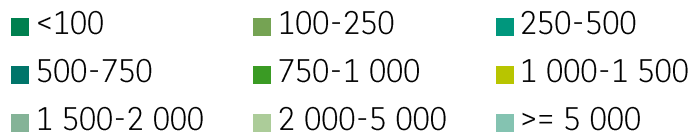
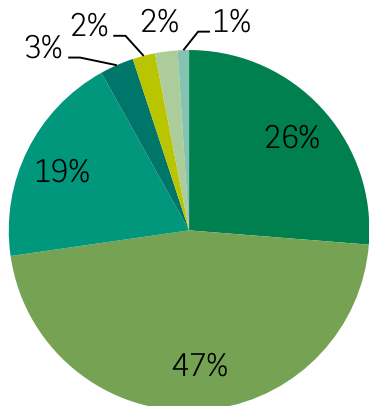
- Avec 32 500 m² placés pour 91 opérations, le marché nancéien affiche un retrait de 22 % comparativement à 2014.
- Après une année 2014 assez exceptionnelle, l'année 2015 est revenue dans sa moyenne décennale (33.000 m²).
- Les grands utilisateurs (EDF, Acoris, GRDF, EFS) ont largement contribué au Marché des grandes surfaces (5 transactions supérieures à 1 000 m²).
- La transaction moyenne s'établit à 400 m².

# Evolution des transactions

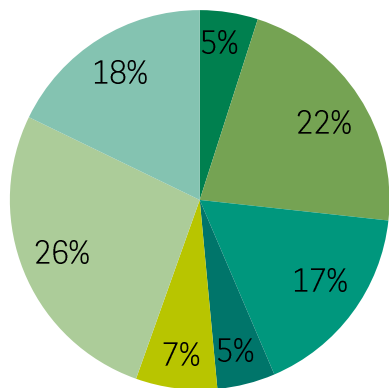
	Compte propre	2nd main	Neuf	TOTAL
2009		28 326 m <sup>2</sup>	7 004 m <sup>2</sup>	35 330 m <sup>2</sup>
2010	1 500 m <sup>2</sup>	21 831 m <sup>2</sup>	7 057 m <sup>2</sup>	30 388 m <sup>2</sup>
2011	2 340 m <sup>2</sup>	18 793 m <sup>2</sup>	13 935 m <sup>2</sup>	35 068 m <sup>2</sup>
2012	3 953 m <sup>2</sup>	16 921 m <sup>2</sup>	4 488 m <sup>2</sup>	25 362 m <sup>2</sup>
2013		18 391 m <sup>2</sup>	11 609 m <sup>2</sup>	30 000 m <sup>2</sup>
2014	6 026 m <sup>2</sup>	25 064 m <sup>2</sup>	10 766 m <sup>2</sup>	41 856 m <sup>2</sup>
<b>2015</b>	<b>6 100 m<sup>2</sup></b>	<b>18 501 m<sup>2</sup></b>	<b>7 917 m<sup>2</sup></b>	<b>32 518m<sup>2</sup></b>
<b>Moyenne</b>	<b>3 984 m<sup>2</sup></b>	<b>21 118 m<sup>2</sup></b>	<b>8 968 m<sup>2</sup></b>	<b>32 932 m<sup>2</sup></b>
2015 vs. 2014	+ 1 %	- 26 %	- 26 %	- 22 %
2015 vs. Moyenne	+ 53 %	- 12 %	- 12 %	- 1 %

# Répartition des transactions

En nombre



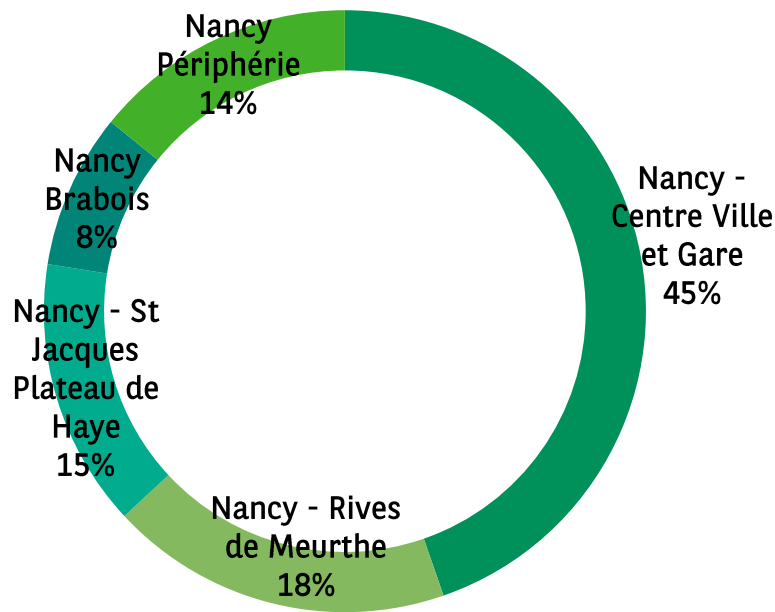
En volume



Répartition par tranches de surfaces

## Des transactions importantes sur Nancy centre :

- Globalement, les transactions les plus importantes se sont réalisées sur le secteur «Nancy centre » qui représente 45 % du volume annuel placé.
- Le secteur Nancy St Jacques - Plateau de Haye représente 18 % des implantations du marché avec les implantations de Harmonie Mutuelle et Renault dans le programme « Océanis » (respectivement 560 et 460 m<sup>2</sup>) et CG54 pour 1 051 m<sup>2</sup> dans un immeuble rue Raymond Pinchard.



Répartition géographique, en volume

# Quelques transactions significatives

## NANCY – Grand Cœur

Architecte : SILVIO D'ASCIA



EDF  
NANCY  
4.800 m<sup>2</sup>

L  
O  
C  
A  
T  
I  
O  
N

## NANCY



ACORIS MUTUELLES  
NANCY Gare  
3.850 m<sup>2</sup>

V  
E  
N  
T  
E

## NANCY



GRDF  
NANCY Gare  
1.084 m<sup>2</sup>

L  
O  
C  
A  
T  
I  
O  
N

## MAXEVILLE



HARMONIE MUTUELLE  
MAXEVILLE  
560 m<sup>2</sup>

L  
O  
C  
A  
T  
I  
O  
N

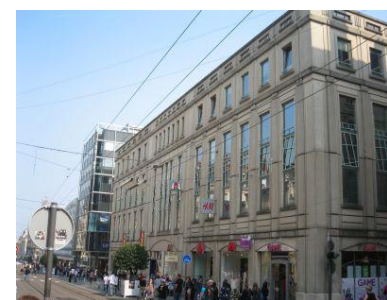
## NANCY



Conseil Départemental 54  
NANCY  
1.051 m<sup>2</sup>

L  
O  
C  
A  
T  
I  
O  
N

## NANCY



A.R.S  
NANCY  
780 m<sup>2</sup>

L  
O  
C  
A  
T  
I  
O  
N



**BNP PARIBAS**  
**REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

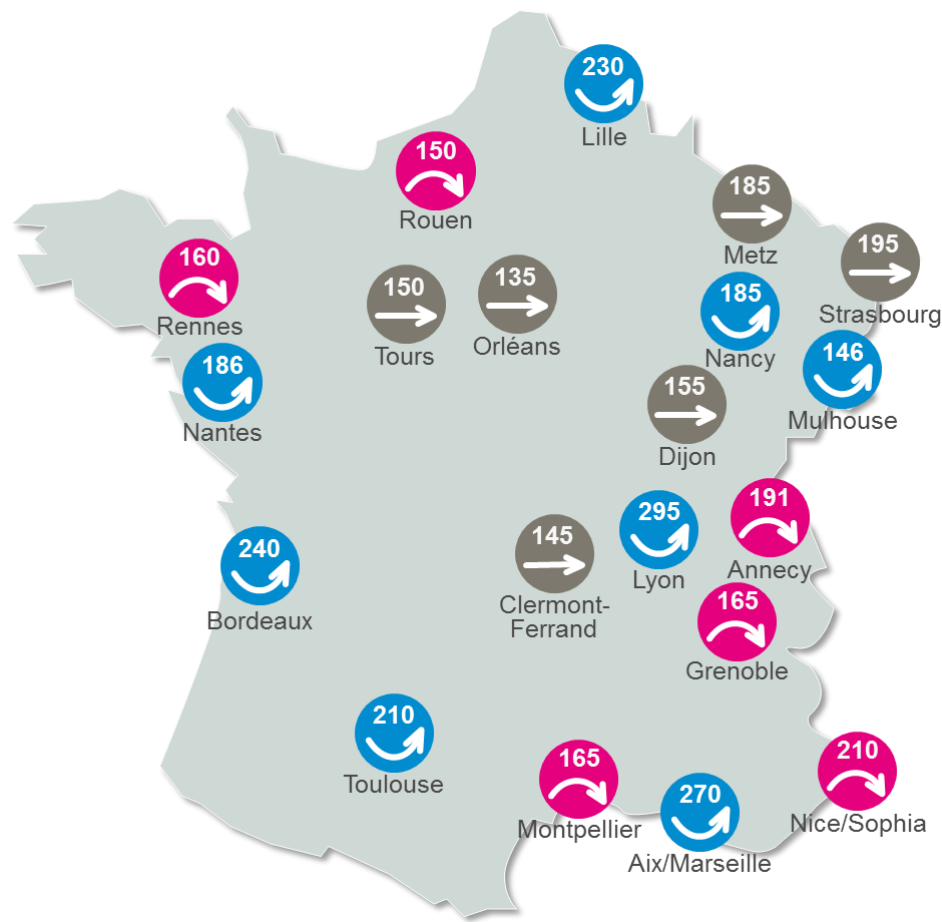
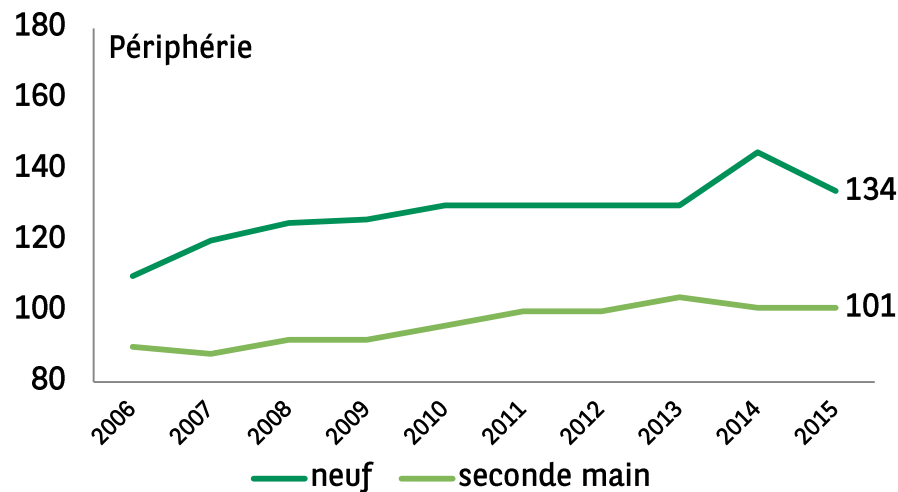
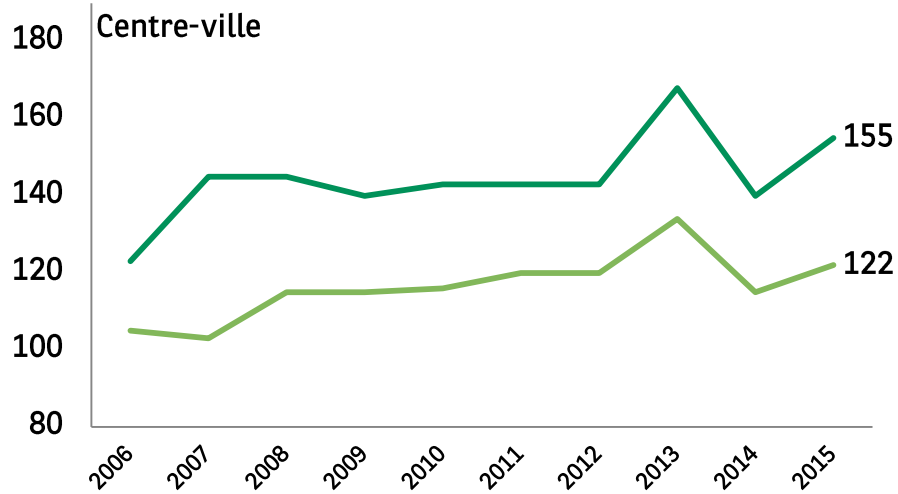
Marché de Nancy | Février 2016 | 54

# LES LOYERS

---



# Evolution des loyers



Loyers moyens de bureaux à Nancy

€ HT.HC/m²/an

Loyers "top" de bureaux en Régions



3

# LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ ET DE LOGISTIQUE



# Organisation géographique du marché

## Secteur Nord

Avec POMPEY, CUSTINES, FROUARD, CHAMPIGNEULLES, MAXEVILLE, constitué des plus anciennes zones industrielles du bassin sidérurgique de Pompey, ces zones sont aisément reliées à l'A31 et au Port fluvial.

## Secteur Est

Zones d'activités « La Porte Verte 1,2 et 3 », étendues sur les communes d'ESSEY, SEICHAMPS, PULNOY, SAULXURES, adossées à une zone commerciale en bordure de la Rcade Est.

## Secteur Sud

Avec LUDRES, FLEVILLE, MESSIN, HEILLECOURT, HOUEMONT, VANDOEUVRE, situé au Carrefour autoroutier A33/A330

## Secteur Ouest

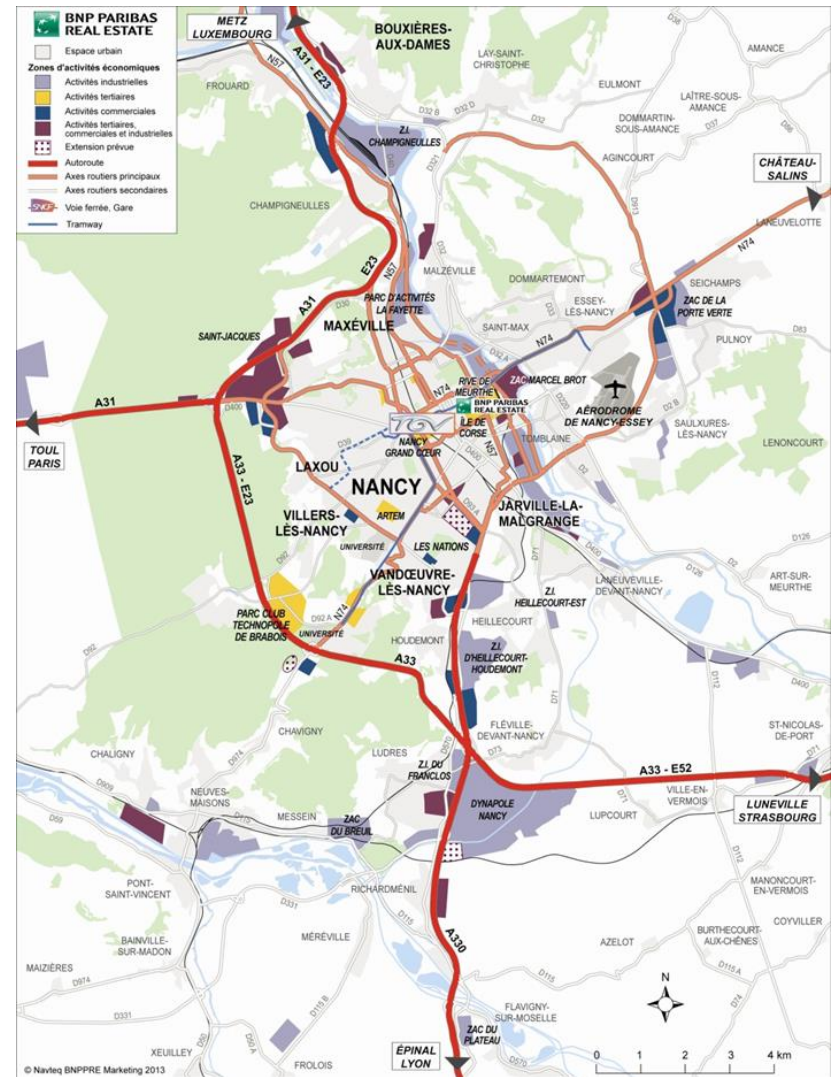
Avec MAXEVILLE Saint-Jacques (1 et 2) et LAXOU, relié à l'A33 et A31, regroupant des activités de services.

## Zones Industrielles du Toulois




TOUL : ZI Croix de Metz et Toul ZI Croix d'Argent, GONDREVILLE : Crois Saint-Nicolas – ZAC du Bois du Tambour, VELAIN EN HAYE : Parc de l'ONF, MEGAZONE : Parc d'Activité logistique GONDRVILLE-FONTENOY dédié aux logisticiens et aux chargeurs.




## Zone Urbaine Marcel Brot

En bordure de l'hyper-centre de Nancy, dédiée aux PME-PMI et aux commerces de gros



# Les principales tendances du marché

Activité / Entrepôts	2014	2015	Evolution
Offre à un an	182 187 m <sup>2</sup>	148 190 m <sup>2</sup>	 - 19 %
Demande	125 610 m <sup>2</sup>	135 200 m <sup>2</sup>	 + 8 %
Transactions	82 035 m <sup>2</sup>	127 420 m <sup>2</sup>	 + 55 %

Loyers*	2014	2015	Evolution
<b>Locaux d'activité</b>			
Neuf	77	73	 - 5 %
2 <sup>de</sup> main	55	60	 + 9 %
<b>Entrepôts « classe A »</b>			
Neuf	38	30	 -21 %

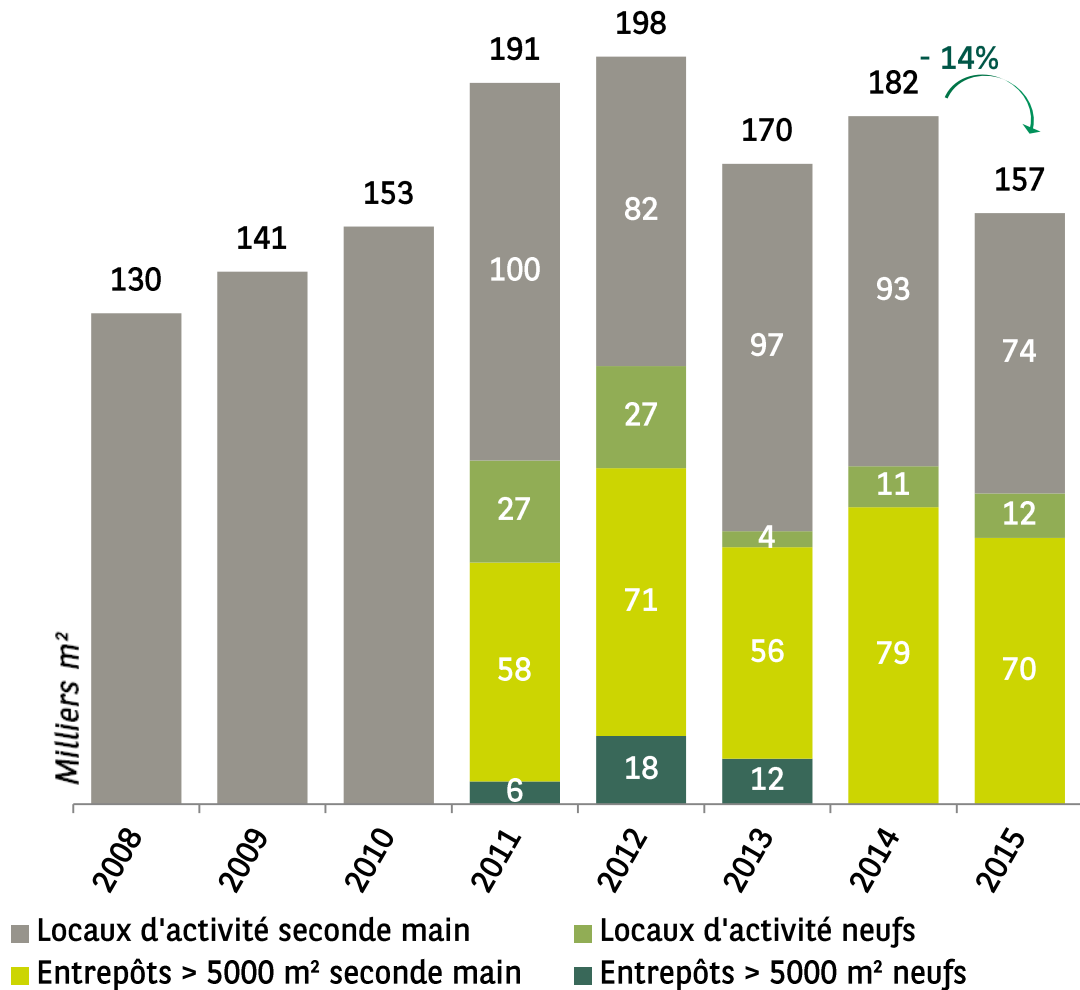
*Valeurs moyennes de transactions en € HT.HC/m<sup>2</sup>/an*

L'OFFRE DISPONIBLE À 1 AN

---



# Une offre en baisse en Meurthe et Moselle



## Une offre globalement en baisse :

- Dans un contexte de faible croissance, peu de projets ont vu le jour, les promoteurs et investisseurs préférant reporter leurs projets sur 2016.
- L'offre d'entrepôts de plus de 5 000 m<sup>2</sup> est en baisse, en raison des transactions réalisées.
- En matière d'offre neuve logistique, aucun nouveau projet n'a été constaté sur 2015.
- L'offre de locaux d'activité neufs est en légère augmentation, mais elle représente à ce jour uniquement 7,6 % de l'offre globale.
- L'offre de locaux d'activité de seconde main est en retrait. Elle est toujours majoritairement composée de locaux anciens voire vétustes, peu en phase avec les besoins des utilisateurs.



# Nos offres significatives en Meurthe et Moselle

## VANDOEUVRE LES NANCY



LOC  
V  
C  
A  
T  
I  
O  
N

Entrepôt  
16 000 m<sup>2</sup>

## NANCY



LOC  
V  
C  
A  
T  
I  
O  
N

Locaux d'activité  
1 040 m<sup>2</sup>

## LUDRES



LOC  
V  
C  
A  
T  
I  
O  
N

Locaux d'activité  
4 159 m<sup>2</sup>

## TOUL



LOC  
V  
C  
A  
T  
I  
O  
N

Locaux d'activité  
1 290m<sup>2</sup>

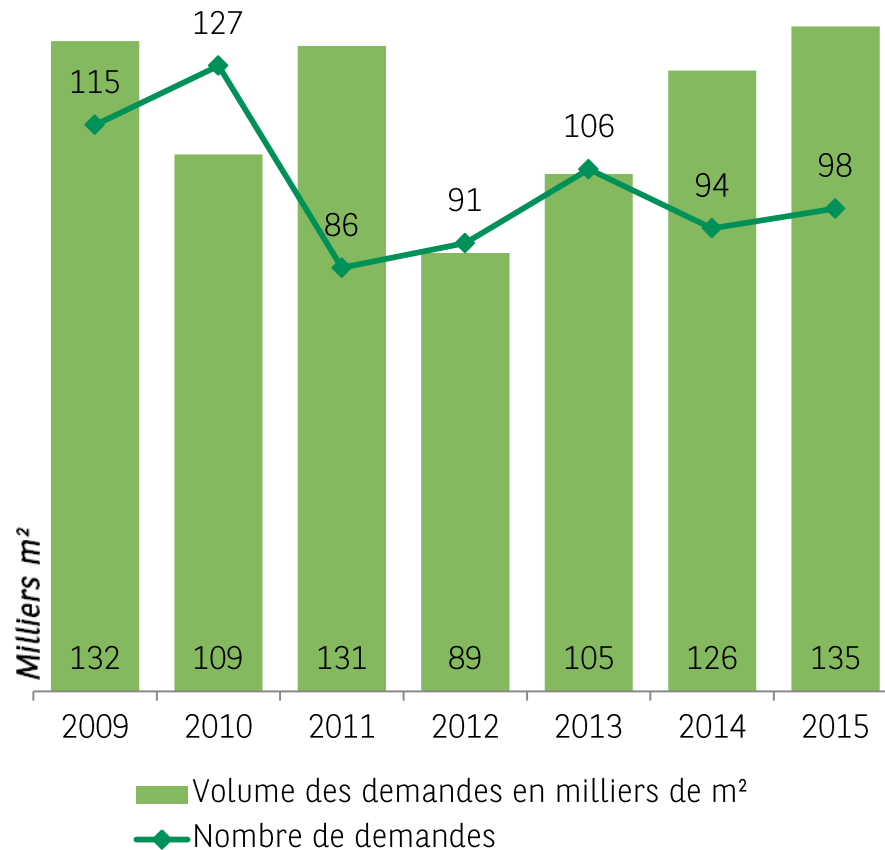
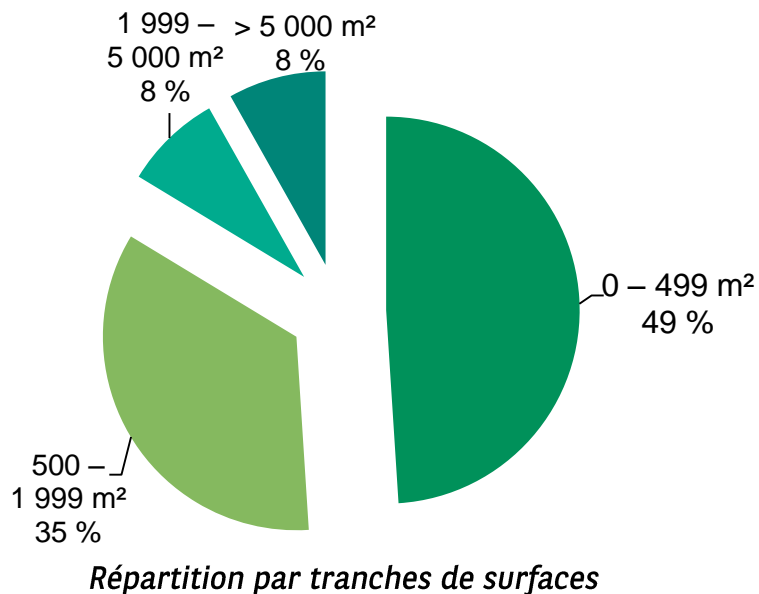


# LA DEMANDE EXPRIMÉE AUPRÈS DE BNPPRE

---



# Une demande en hausse



## Une demande en légère hausse :

- La demande est en légère hausse, ce qui présage d'un bon niveau de transactions en 2016.
- Le marché se situe principalement (49%) sur des tranches de surfaces inférieures à 500 m²
- La constante augmentation du volume de demandes depuis 2012 est encourageante
- La demande moyenne s'établit à 1377 m².

## Evolution de la demande, en volume et en nombre

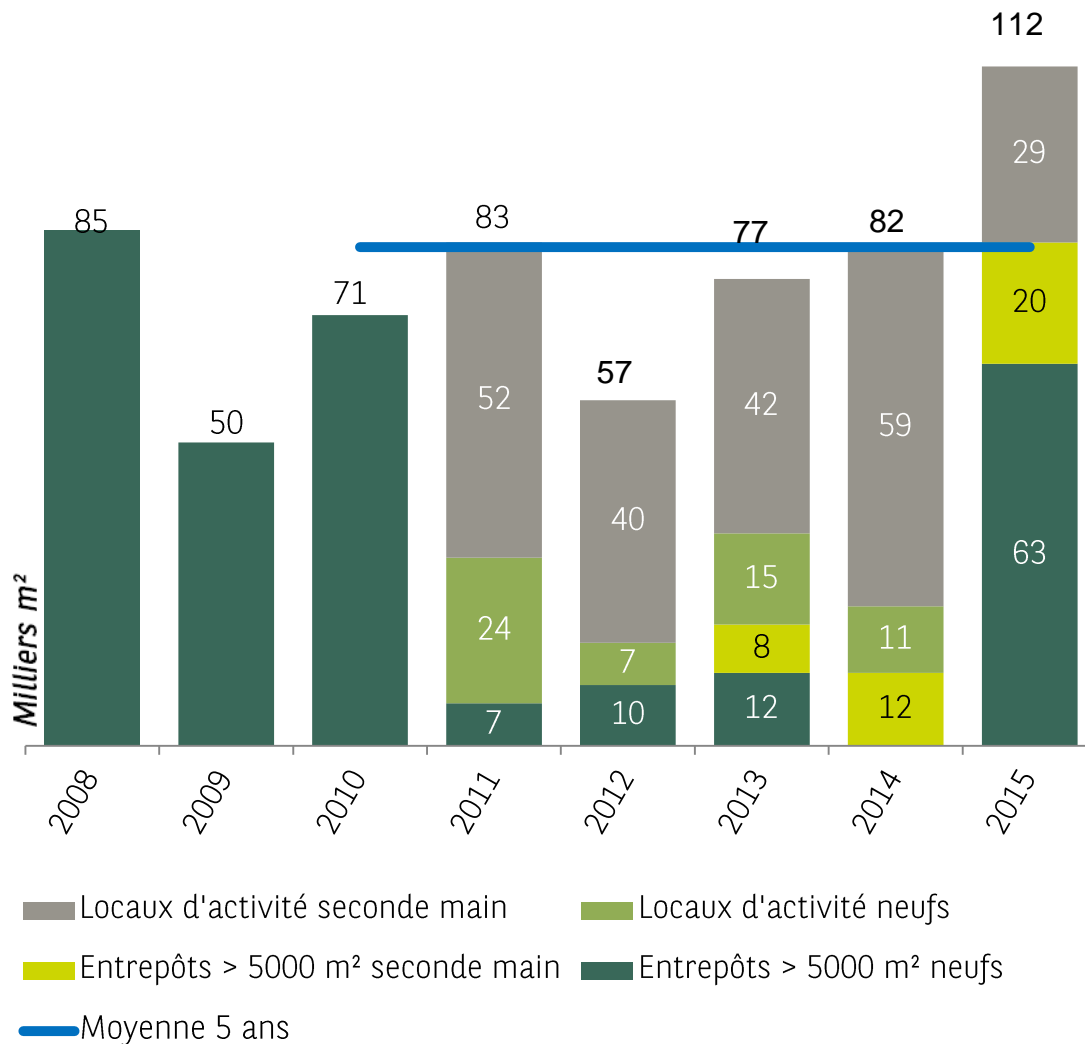


# LES TRANSACTIONS

---



# Evolution des transactions



## Une hausse des transactions :

- Le bon niveau global des transactions s'explique de la façon suivante:
  - Clé en mains locatif réalisé pour Geodis (63.000 m<sup>2</sup> à Ville-en-Vermois)
  - Location à EDF de 20.000 m<sup>2</sup> à Toul
  - Un niveau de transaction des locaux d'activité en net retrait (29.000 m<sup>2</sup>)
- Après un premier semestre particulièrement calme, le deuxième semestre laisse présager d'une reprise qui devrait profiter au marché en 2016.
- Compte du faible niveau des taux d'intérêt, et de l'absence de programmes neufs, 2016 devrait compter de nombreux projets d'opérations en compte propre sur des zones en développement (ex: Dynapôle, Pompey, Ville en Vermois, etc)



# Les transactions représentatives

---

TOUL



L  
O  
C  
A  
T  
I  
O  
N

Plateforme logistique  
20 000 m<sup>2</sup>

CUSTINES



V  
E  
N  
T  
E

Locaux d'activité  
4 240 m<sup>2</sup>

MARBACHE



V  
E  
N  
T  
E

Locaux d'activité  
3 162 m<sup>2</sup>



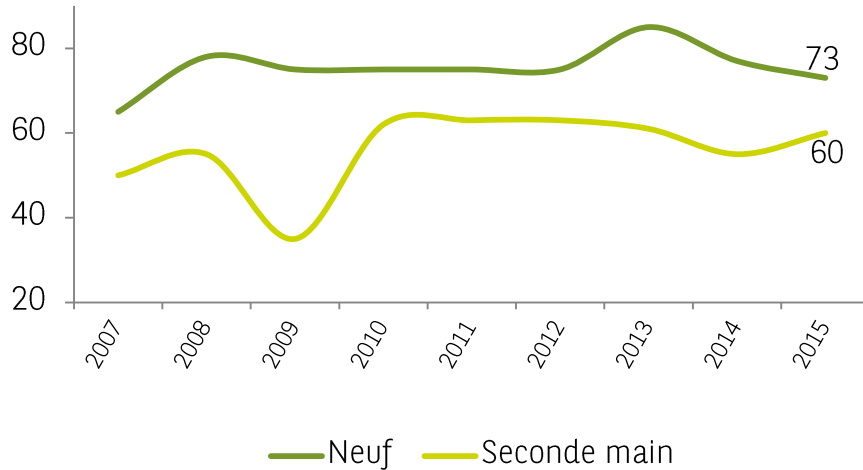
# LES LOYERS

---



# Les loyers des locaux d'activité en Meurthe et Moselle

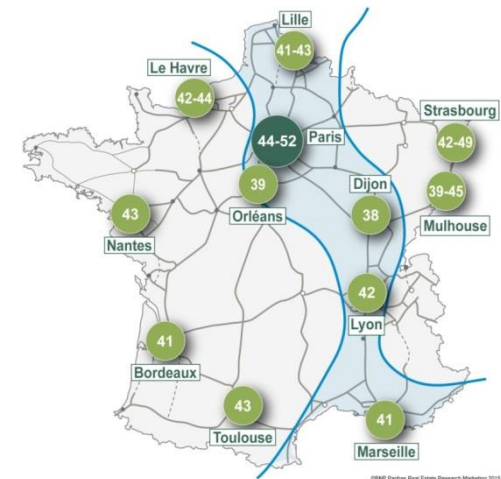
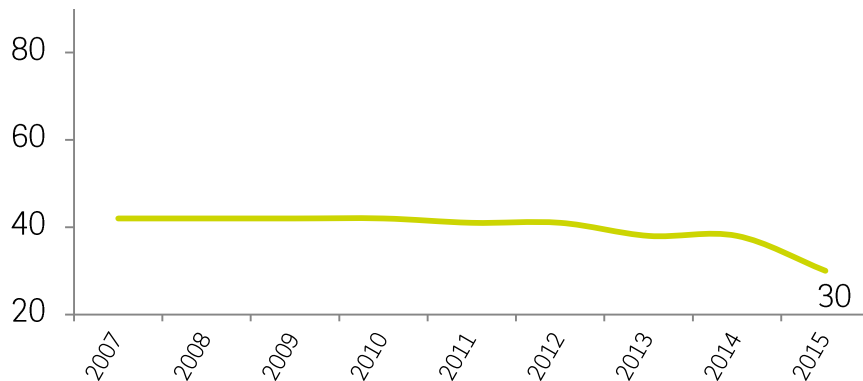
## Locaux d'activité



## Des loyers globalement stables :

- Les loyers moyens en seconde main sont revenus à des niveaux équivalents à ceux observés entre 2010 et 2013.
- Face à un marché moins porteur, les propriétaires sont plus enclins à consentir des franchises de loyer (loyer économique) plutôt que des baisses du loyer facial.
- Pour préserver le loyer facial, l'année 2016 devrait être dans le trend de 2015.

## Entrepôts de « classe A »



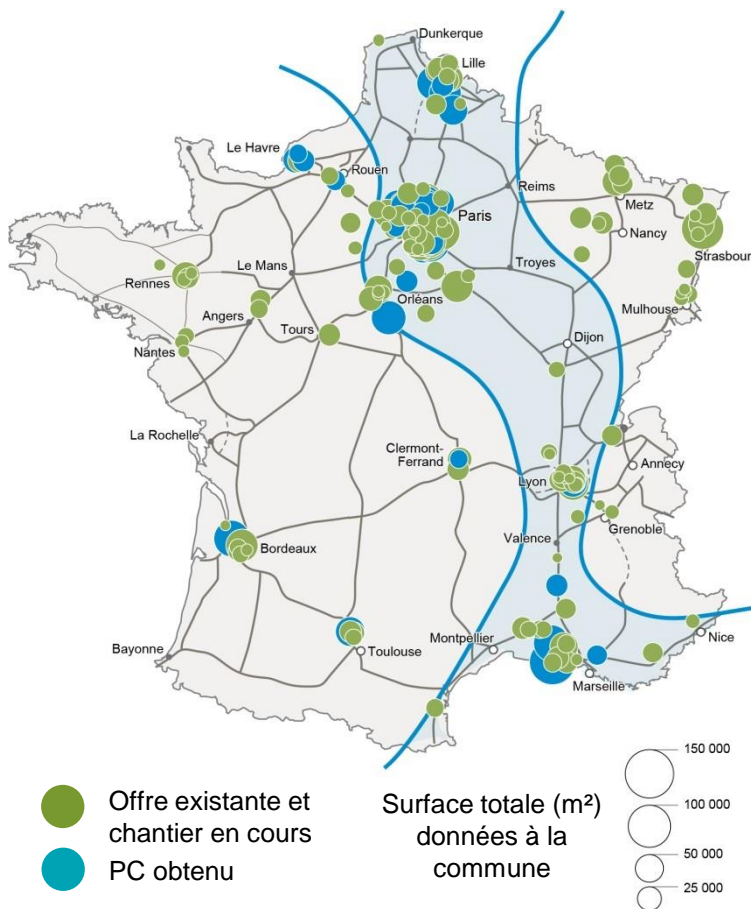
Loyers moyens en Meurthe et Moselle

€ HT.HC/m²/an

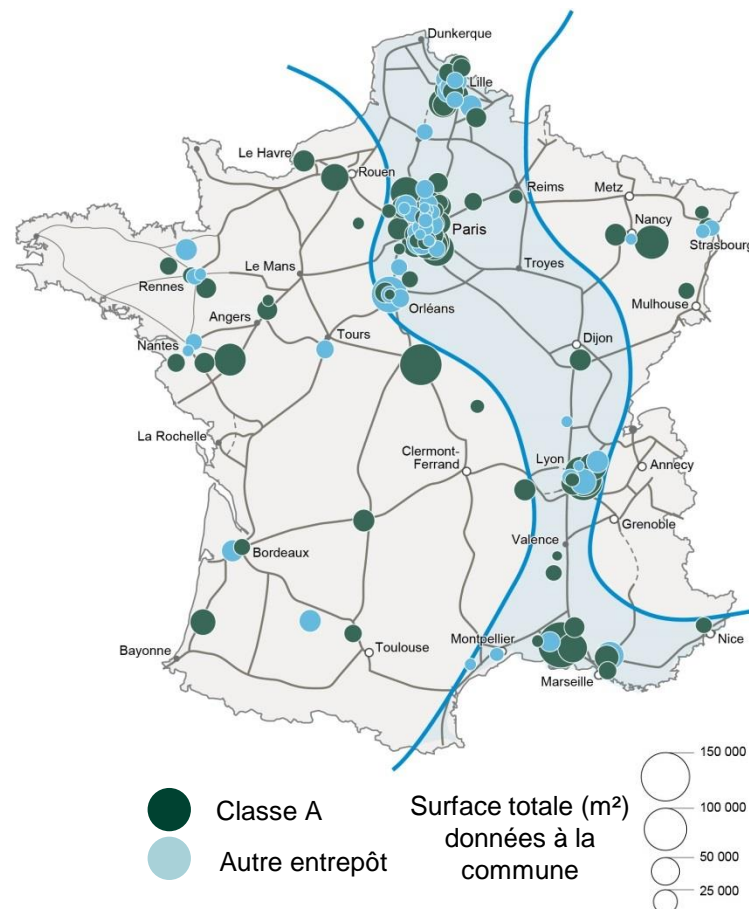
Loyers facial des entrepôts de « classe A »

# Focus logistique

## OFFRE au 1<sup>er</sup> janvier 2016



## TRANSACTIONS 2015



BNP Paribas Real Estate Research

# Offres de classe A

## TOUL



Bâtiment logistique  
Entrepôt : 7.687 m<sup>2</sup> - Bureaux : 554 m<sup>2</sup> (1 cellule disponible)  
Autorisation d'exploiter : 1510 – 1530 – 2662

Loyer facial :  
28 € /m<sup>2</sup> /an HT HC

Disponibilité immédiate

## GONDREVILLE



Bâtiment logistique  
Entrepôt : 11.755 m<sup>2</sup> - Bureaux : 492 m<sup>2</sup>  
Autorisations d'exploiter : 1510 – 1530

Loyer facial :  
42 € /m<sup>2</sup> /an HT HC

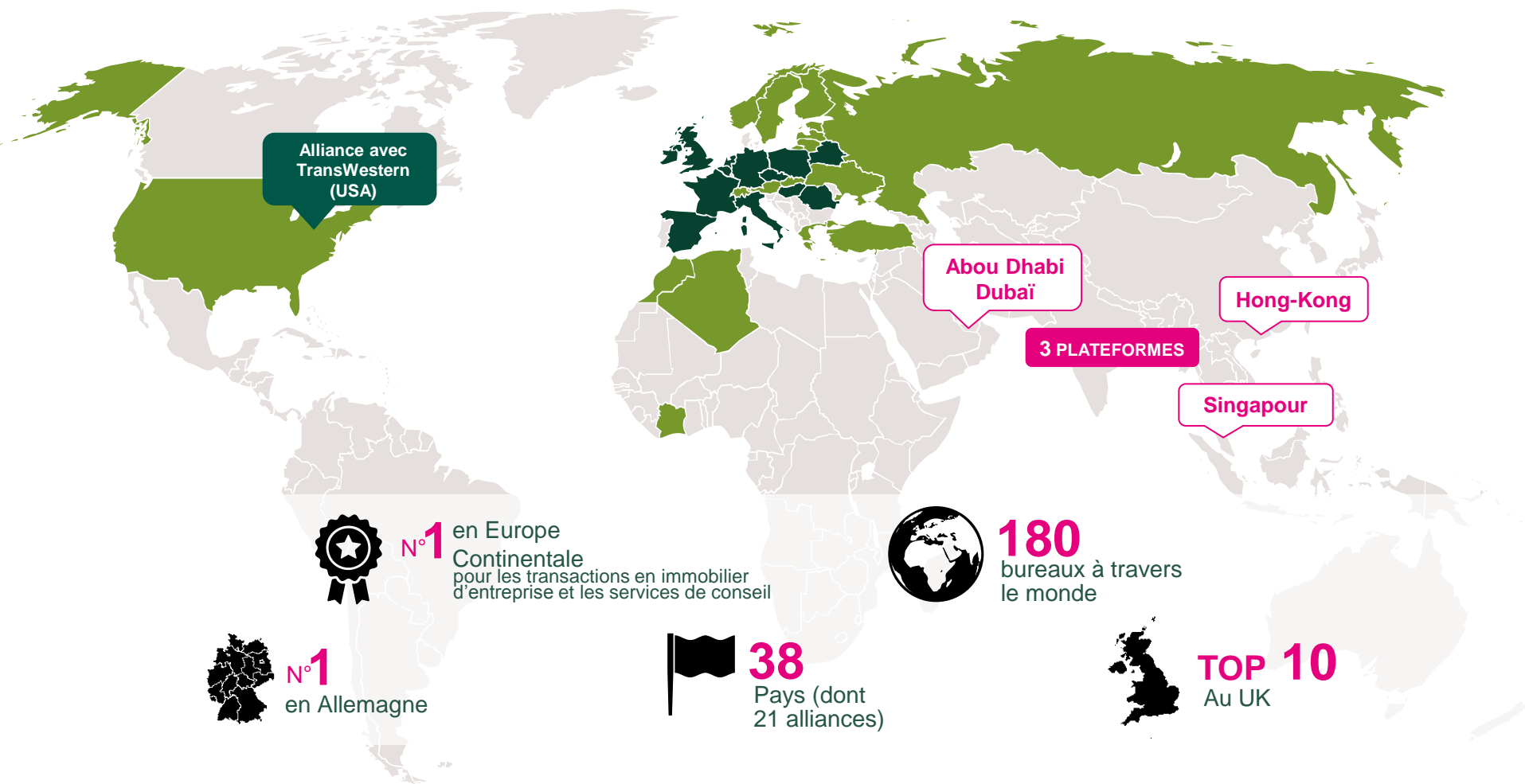
Disponibilité : 3 mois



**5**  
**ANNEXES**



# BNP Paribas Real Estate à l'international



# Nos valeurs



## EXPERTISE

Chaque étape de la vie d'un bien immobilier requiert une expertise dédiée.

C'est la bonne **EXPERTISE** au bon moment qui garantit la création de valeur.



## PROXIMITÉ

Nous vous accompagnons durablement à chaque étape du cycle de vie de vos biens immobiliers.

Cette **PROXIMITÉ** nous permet de mieux comprendre vos besoins et de bâtir une relation de confiance mutuelle.



## RESPONSABILITÉ

Nous vous conseillons et vous accompagnons tout au long du cycle de vie de vos biens immobiliers

Penser loin et durablement c'est faire des choix **RESPONSABLES**.

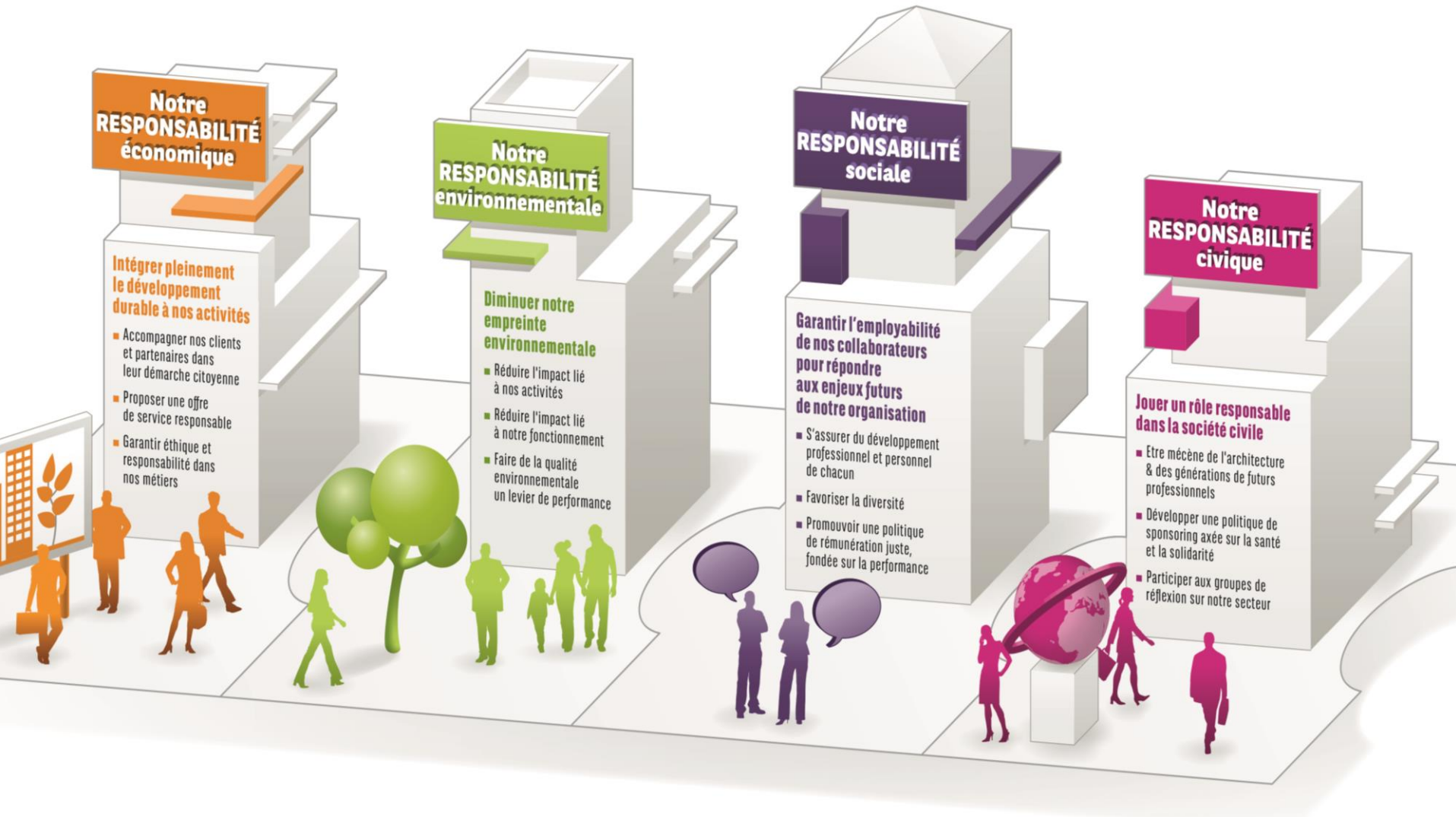


## INNOVATION

Penser l'immobilier, c'est imaginer le futur.

Cet état d'esprit nous conduit à proposer des **SOLUTIONS INNOVANTES** pour votre bénéfice et regarder loin avec vous.

# Responsabilité sociale et environnementale



# Une équipe à votre service

03 83 95 88 88  
transaction.nancy@bnpparibas.com

## Direction



**Nancy SPANN**  
Directeur Associé  
Moselle / Meurthe et Moselle

## Bureaux



**Florine DEVEAUX**  
Consultante  
Meurthe et Moselle

## Assistante de direction



**Sabrina LASSALLE**  
Assistante Bureaux –  
Activité/Logistique

## Bureaux / Activité



**Julie GANNE**  
Consultante  
Meurthe et Moselle

## Marketing



**Odile RICHARD**  
Marketing Manager

## Activité



**Augustin BOLLAERT**  
Consultant  
Meurthe et Moselle

## Investissement



**Pascale VINCENT-GAUTIER**  
Consultant Associé

## Assistante



**Isabelle MÜLLER**  
Assistante

# Définitions

---

## Clé-en-main locatif

Construction d'un immeuble pour un utilisateur qui en sera locataire. Ultérieurement le promoteur de l'immeuble soit le vendra à un investisseur, soit le gardera en patrimoine.

## Compte propre

Opération de construction commandée par un utilisateur qui en sera propriétaire.

## Demande

Recherche de locaux exprimée auprès de BNP Paribas Real Estate. L'analyse porte sur le seul flux de demandes nouvelles exprimées.

## "En blanc"

Construction lancée sans location ou vente préalable à utilisateur.

## "En gris"

Construction qui ne sera lancé qu'après location ou vente préalable de tout ou partie à un utilisateur.

## Neuf

Immeuble (ou partie d'immeuble) construit depuis moins de 5 ans et n'ayant jamais été occupé. Immeuble fiscalement assujéti à la TVA en cas de vente.

## Offre à un an

Ensemble des locaux et immeubles disponibles à moins d'un an, incluant l'offre immédiatement disponible, l'offre neuve non pré commercialisée et l'offre de seconde main libérée de manière certaine (baux résiliés notamment).

## Offre immédiate

Ensemble des locaux et immeubles vacants, immédiatement disponibles pour la commercialisation et l'occupation.

## Offre neuve future

Ensemble des constructions et restructurations (avec permis de construire) qui viendront compléter le parc existant. Elles sont analysées en fonction de l'état d'avancement des projets\*.

\*Sont comptabilisés les projets pour lesquels la charge foncière (ou le terrain) a été attribuée à un promoteur.

## Chantiers en cours

immeubles dont les travaux de construction ont effectivement démarré. Ne sont pas pris en compte les travaux préalables de démolition.

## Permis de construire obtenu

Autorisation de construire obtenue, généralement comptabilisée après la purge du recours des tiers.

## Permis de construire déposé

Autorisation de construire demandée, en cours d'instruction.

## Pré-commercialisation

Engagement d'un utilisateur plus de 6 mois avant la disponibilité effective de l'immeuble (livraison).

## Rénové

Immeuble ou locaux ayant fait l'objet de travaux de rénovation sans entrer dans le champ du permis de construire.

## Restructuré

Immeuble ayant fait l'objet de transformations affectant sa structure, soumises à permis de construire. Immeuble fiscalement assujéti à la TVA en cas de vente.

## Transaction

Location ou vente d'un bien immobilier, concrétisée par la signature d'un bail ou d'un acte de vente, y compris les clés-en-main. En cas de conditions suspensives, la transaction est prise en compte après la levée de celles-ci.

## Valeur locative

Loyer annuel par mètre carré et par an, exprimé hors taxes et hors charges. Ne comporte pas les locaux annexes tels que parkings, archives, restaurant inter-entreprises (RIE), ... La valeur retenue est la valeur faciale inscrite au bail, non corrigée de l'effet d'avantages éventuellement consentis par le propriétaire. En cas de loyer progressif, la valeur retenue est la moyenne des valeurs des 3 premières années ou de la durée ferme du bail.

## Valeur locative moyenne

Moyenne pondérée par la surface prise à la location. BNP Paribas Real Estate distingue les immeubles neufs ou restructurés des immeubles de seconde main.



La responsabilité de BNP Paribas Real Estate ne saurait être engagée si, malgré toute sa vigilance, des informations fournies dans le présent document s'avéraient erronées ou non exhaustives. Ce document est édité par BNP Paribas Real Estate et les informations y figurant sont à l'usage exclusif de ses clients. Le document et les informations y figurant ne sauraient être reproduits ou diffusés sans l'accord préalable exprès de BNP Paribas Real Estate. Ces données peuvent être reproduites avec la mention "source BNP Paribas Real Estate".

# MERCI

**BNP PARIBAS REAL ESTATE**

40 Rue Victor

54000 NANCY

Tél. : +33 (0)3 83 95 88 88

[transaction.nancy@bnpparibas.com](mailto:transaction.nancy@bnpparibas.com)