



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

TRANSACTION



LE SKYLINE  
ADIM EST  
8 600 m<sup>2</sup>

# LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE 2013 à NANCY



Architectes : FRANCOIS - HENRION



Février 2014



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



- ▶ L'année 2013 a été marquée par le ralentissement économique et une croissance française quasi-nulle (+0,2%), qui n'ont pas favorisé les marchés immobiliers.
- ▶ Avec 1.844.000 m<sup>2</sup> commercialisés en 2013, le marché des bureaux franciliens a affiché une baisse de -25%, tandis que celui des régions (16 villes) a mieux résisté, avec 1.229.000 m<sup>2</sup> placés, soit une baisse limitée de -5%.
- ▶ Avec un niveau de 17,9 Milliards euros d'engagements sur 2013 (dont 5 Milliards en régions), similaire aux années précédentes, le marché de l'investissement réalise une performance solide.
- ▶ De son côté, le marché des entrepôts et de la logistique a connu en 2013 une année de redémarrage avec 2,5 millions de m<sup>2</sup> transactés, soit une croissance de 12% par rapport à 2012. Le marché a été particulièrement soutenu par les opérations en compte propre réalisées par des chargeurs, ainsi que par l'e-commerce qui constitue, à lui-seul, un véritable relais de croissance.
- ▶ En 2014, la consommation des ménages devrait favoriser la reprise de la croissance économique qui se redressera à un rythme lent (+0,7%). En bureaux, l'année 2014 s'annonce prometteuse en Ile de France; en régions, les volumes placés devraient rester au dessus de la barre d'1.200.000 m<sup>2</sup>. Les montants investis en immobilier d'entreprise devraient progresser, pour se situer entre 19 et 20 Milliards d'euros.
- ▶ Certaines métropoles ont connu une bonne résistance de leur marché, grâce aux grandes transactions. Même si ce phénomène ne s'est pas observé à Nancy, à l'exception de l'implantation d'EDF sur 3.000 m<sup>2</sup>, le marché des bureaux a progressé de 20 % pour s'afficher à 30.000 m<sup>2</sup>.
- ▶ Les perspectives 2014 s'annoncent encore meilleures en raison de la mise sur le marché d'immeubles en l'état futur d'achèvement : Le Skyline et Nancy Grand Cœur.



## **VUE D'ENSEMBLE**

**1 – Les bureaux en France et en Régions**

**2 – L'investissement en France et en Régions**

## **LE MARCHÉ DE L'AGGLOMÉRATION NANCÉENNE**

**3 – Le marché des bureaux**

**4 – Le marché des bâtiments d'activité et entrepôts**

**5 – Annexes**



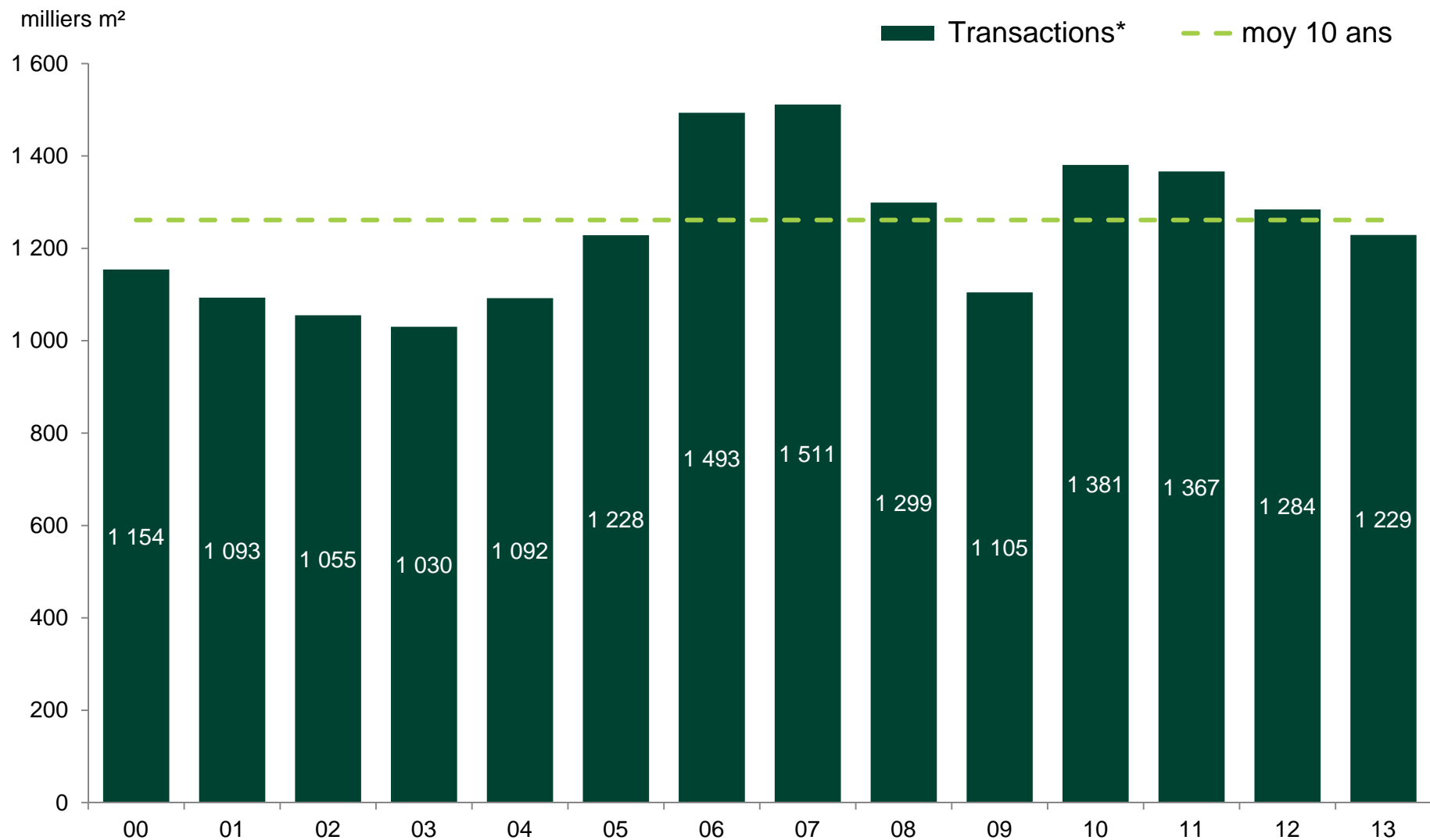
# 1



## Les bureaux en France et en Régions



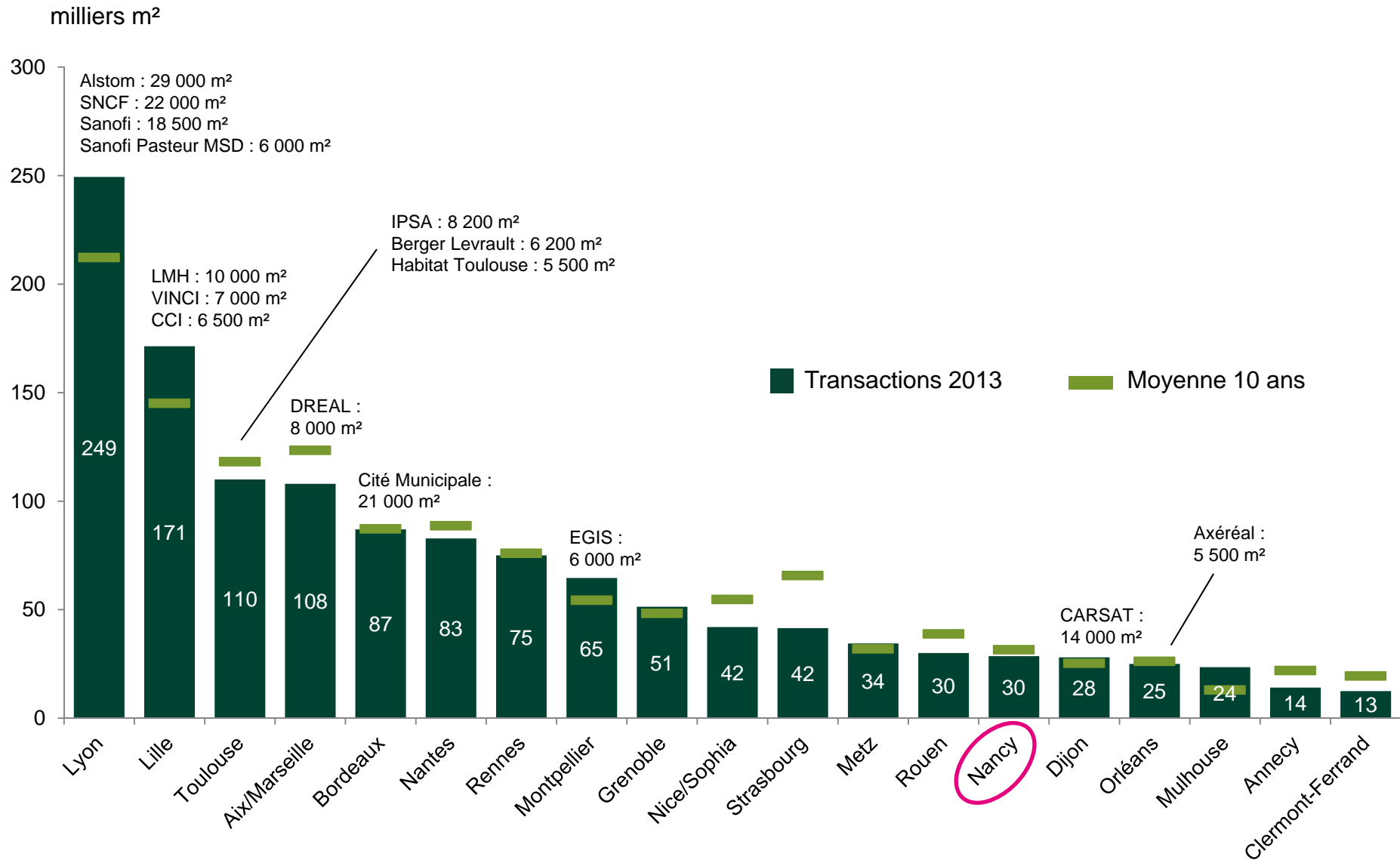
# Les bureaux en Régions (16 villes) - Evolution des transactions



\* Transactions sur 12 mois (comptes propres inclus)

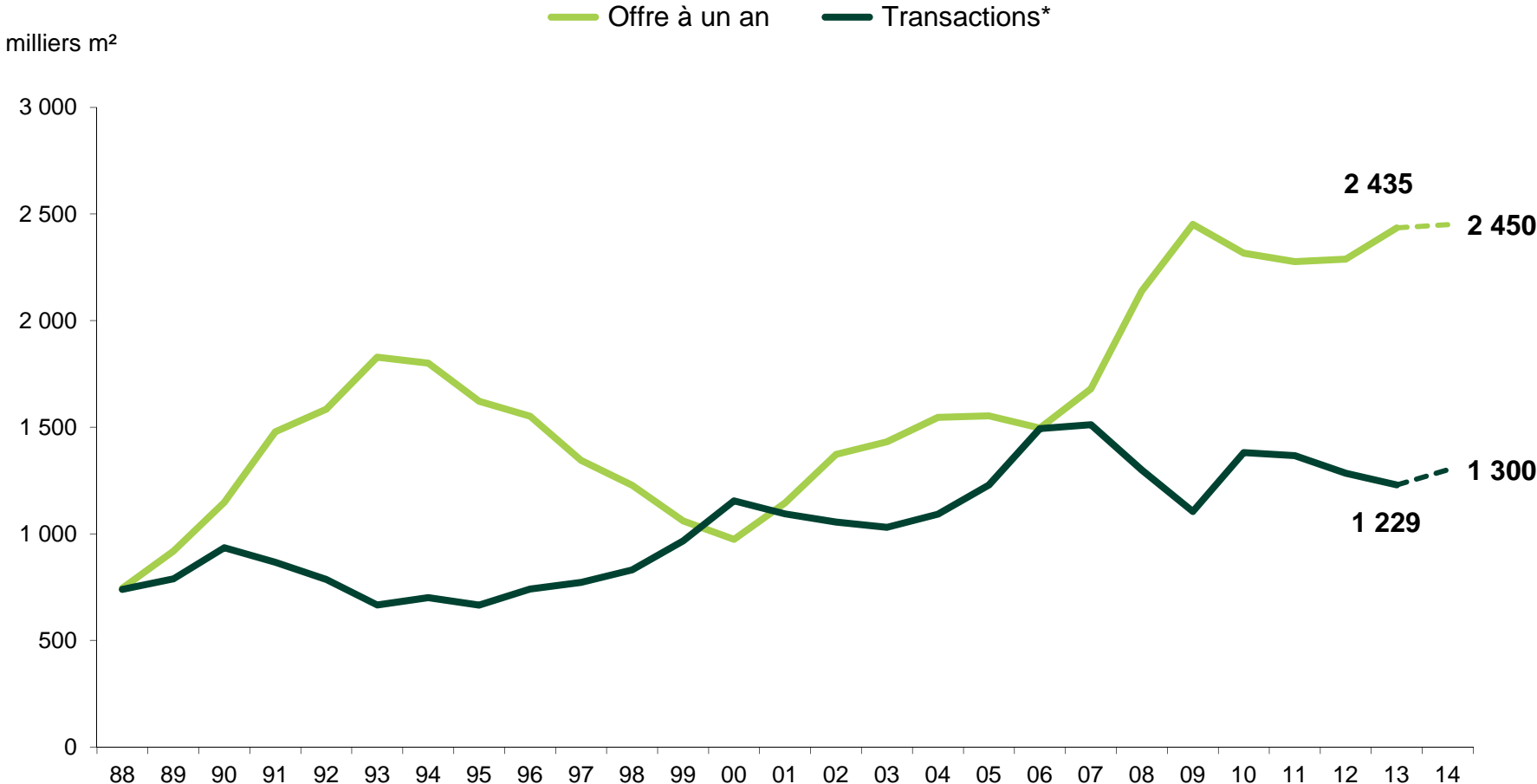


# Les bureaux en Régions – Classement des villes



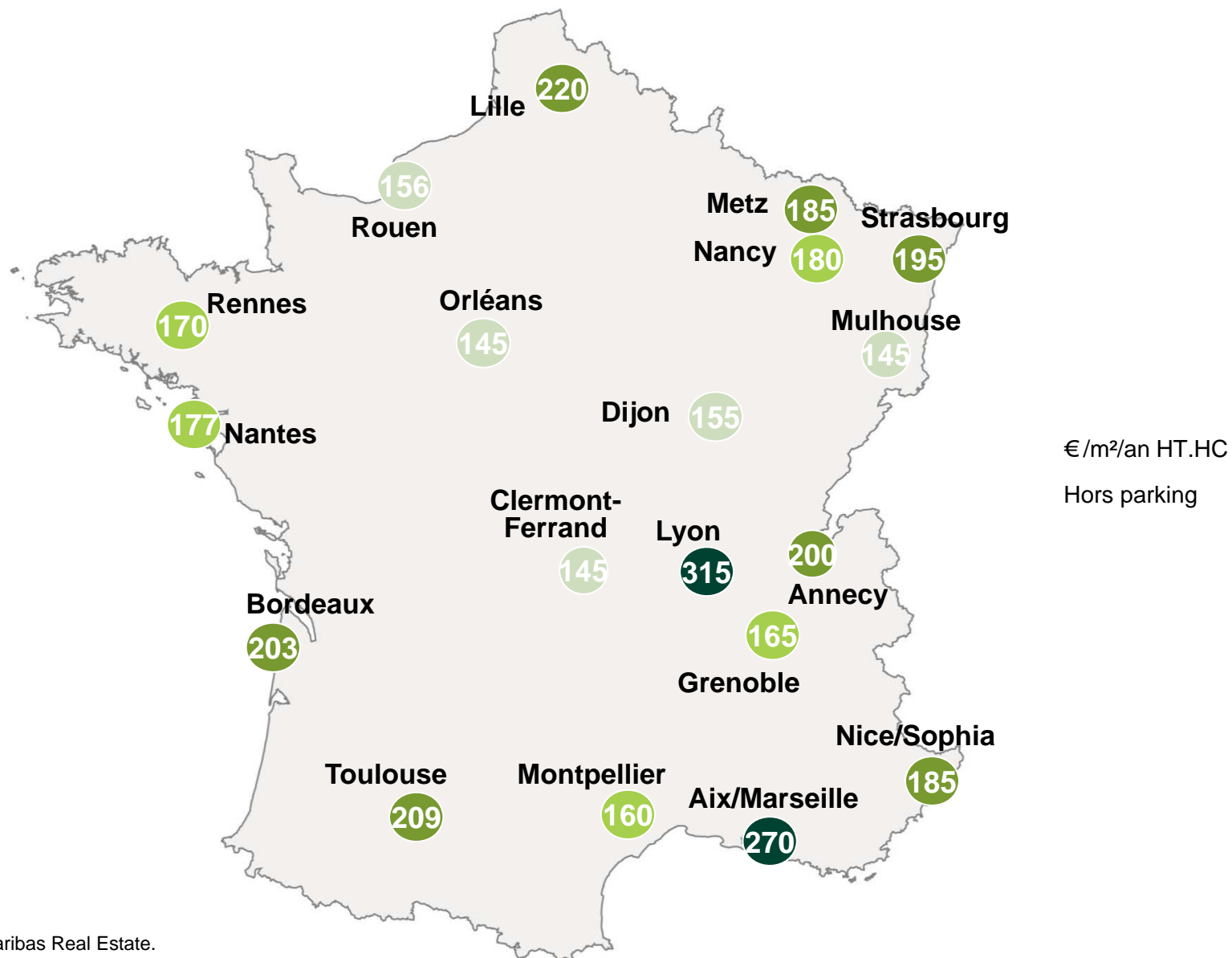


# Le cycle des bureaux en Régions



\* Transactions sur 12 mois (comptes propres inclus)

# Loyers "TOP" 2013



Source : BNP Paribas Real Estate.



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Etude de marché Nancy - Ces données peuvent être reproduites avec la mention "source BNP Paribas Real Estate" - 18 Février 2014



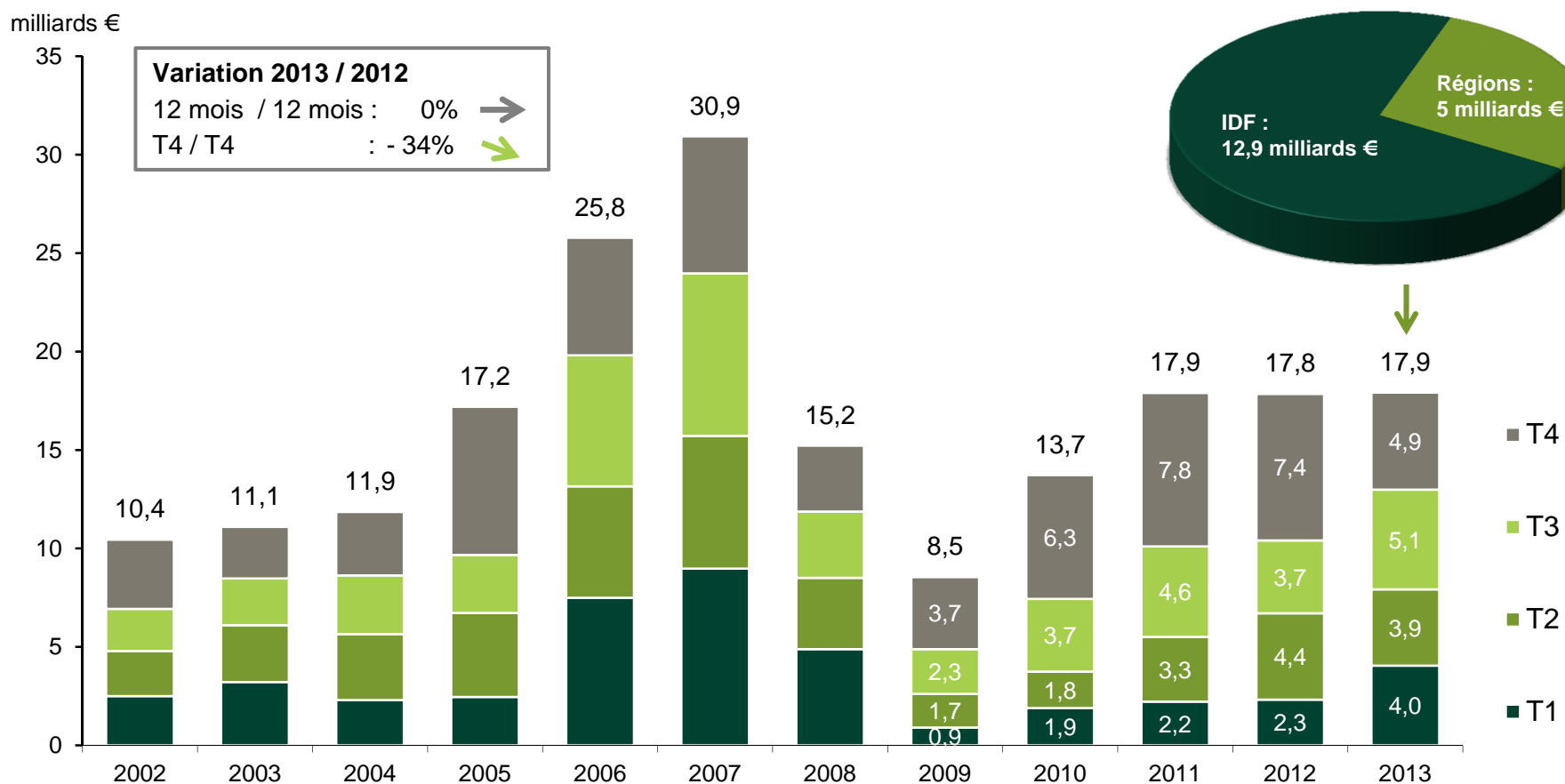
# 2



## L'investissement en France et en Régions



# Investissement en immobilier d'entreprise en France



L'investissement en immobilier d'entreprise en France reste particulièrement dynamique en 2013.

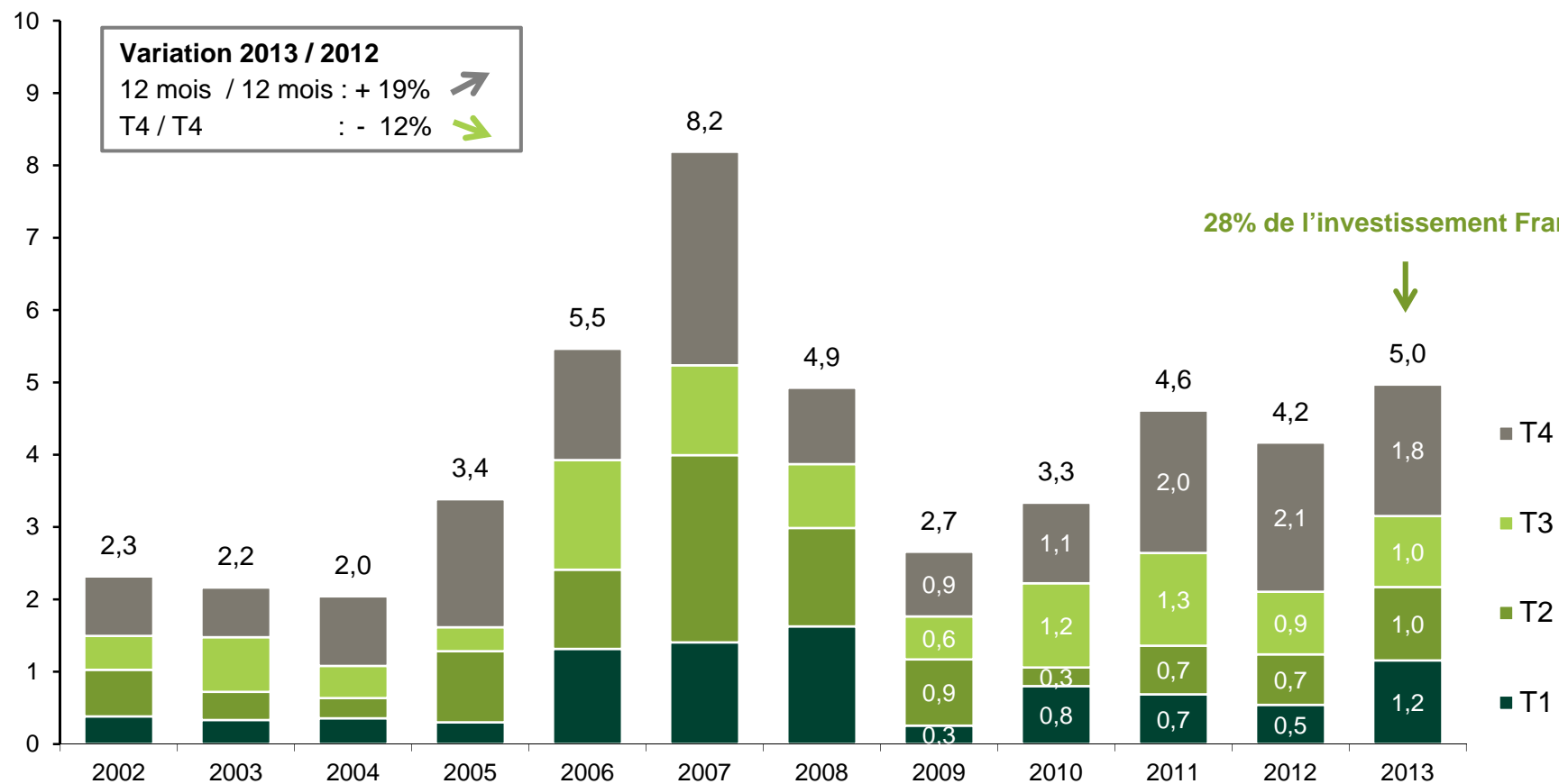
Ainsi malgré le ralentissement des volumes investis en France au 4ème trimestre, la bonne performance enregistrée au cours des neuf premiers mois de l'année 2013 permet au marché d'atteindre 17,9 milliards d'euros d'engagements sur l'ensemble de l'année, soit un niveau similaire aux deux années précédentes.

Source : BNP Paribas Real Estate



# Investissement en immobilier d'entreprise en Régions

milliards €



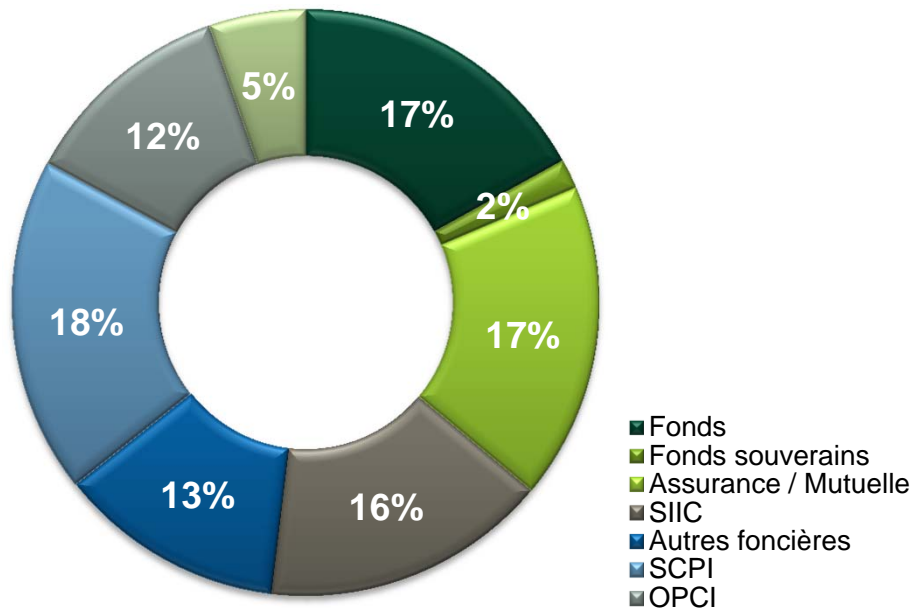
Les montants investis en immobilier d'entreprise ont représenté 5 milliards d'euros en régions, soit 28% des montants investis en France et une progression de près de 20% par rapport à 2012 (4,2 milliards d'euros investis en Régions).

La vente de plusieurs portefeuilles conséquents explique cette tendance.

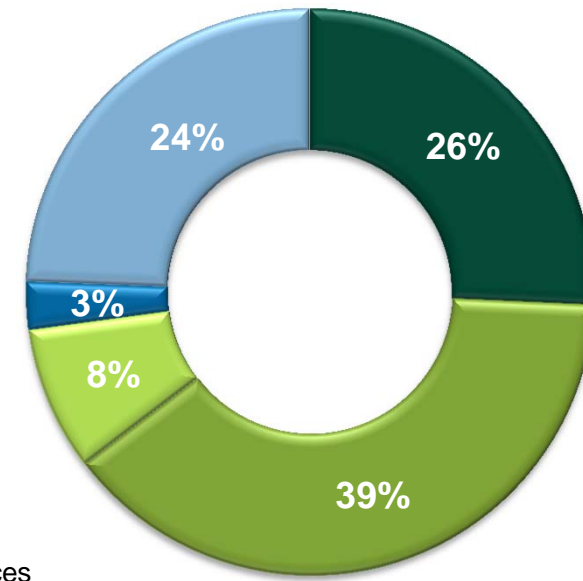
Source : BNP Paribas Real Estate

# Engagements par type d'acteur et d'actif en Régions

## Typologie des acquéreurs



## Répartition par type d'actif



Le marché de l'investissement en régions en 2013 s'est caractérisé par la performance du secteur du commerce (avec 39% des montants investis notamment par l'acquisition de portefeuilles) alors que le secteur des bureaux a reculé pour ne représenter plus que 26 % des volumes engagés.

En bureaux 50% des montants investis concernent des opérations majeures réalisées à Lyon et à Lille. Sur les autres marchés des métropoles régionales, on a constaté l'absence de mise en vente d'actifs « prime » dans les quartiers centraux en développement. L'offre tertiaire proposée aux investisseurs a été principalement constituée d'immeubles livrés dans les années 80-90.

A Nancy, la vente d'un immeuble de bureaux phare est à souligner : le République, stratégiquement situé sur la gare TGV dans le secteur centre ville de « Nancy Grand Cœur ».

Source : BNP Paribas Real Estate

# L'investissement en immobilier d'entreprise en Lorraine



## ► *Le République à NANCY*

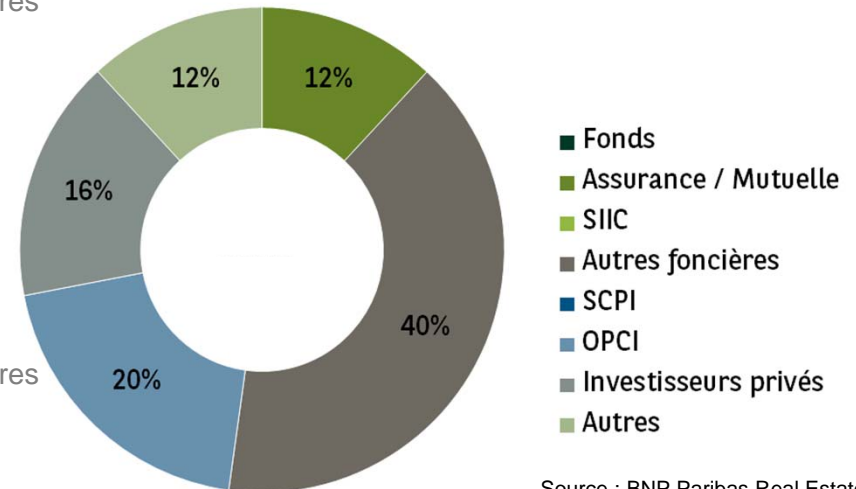
- Immeuble de bureaux multi-locataires
- Environ 8 741 m<sup>2</sup>



## ► *Le Forum à METZ*

- Immeuble de bureaux multi-locataires
- Environ 6 300 m<sup>2</sup>

## Typologie des acquéreurs - Est



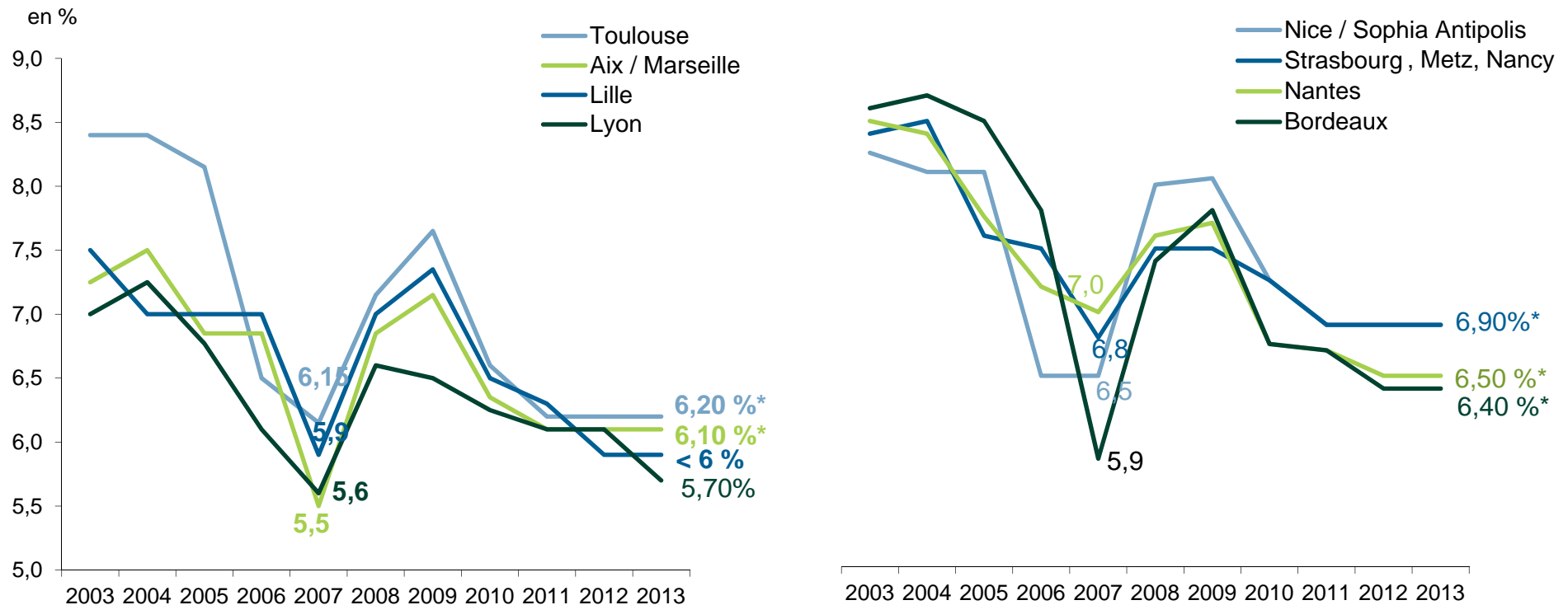
Source : BNP Paribas Real Estate

Le volume global d'investissement en immobilier d'entreprise en Lorraine en 2013 s'élève à près de 49 Millions d'euros répartis de façon équilibrée entre Metz et Nancy.

A **Nancy**, comme en 2012, c'est le secteur des bureaux qui a animé le marché de l'investissement des institutionnels (plus de 60% des montants investis) avec principalement la vente de l'immeuble Le République, centre ville gare TGV.

A **Metz**, le secteur des bureaux représente près de 50% des investissements réalisés par des investisseurs régionaux pour des opérations de bureaux existantes. Les programmes neufs de l'Amphithéâtre continuent d'intéresser les investisseurs institutionnels et feront référence en 2014 avec les ventes en cours. A noter la vente d'entrepôts neufs de qualité comme par exemple les 5 000 m<sup>2</sup> loués à Danone, dans la Zone Belle Fontaine à Marly, vendus à une SCPI.

# Les taux « Prime » en Régions



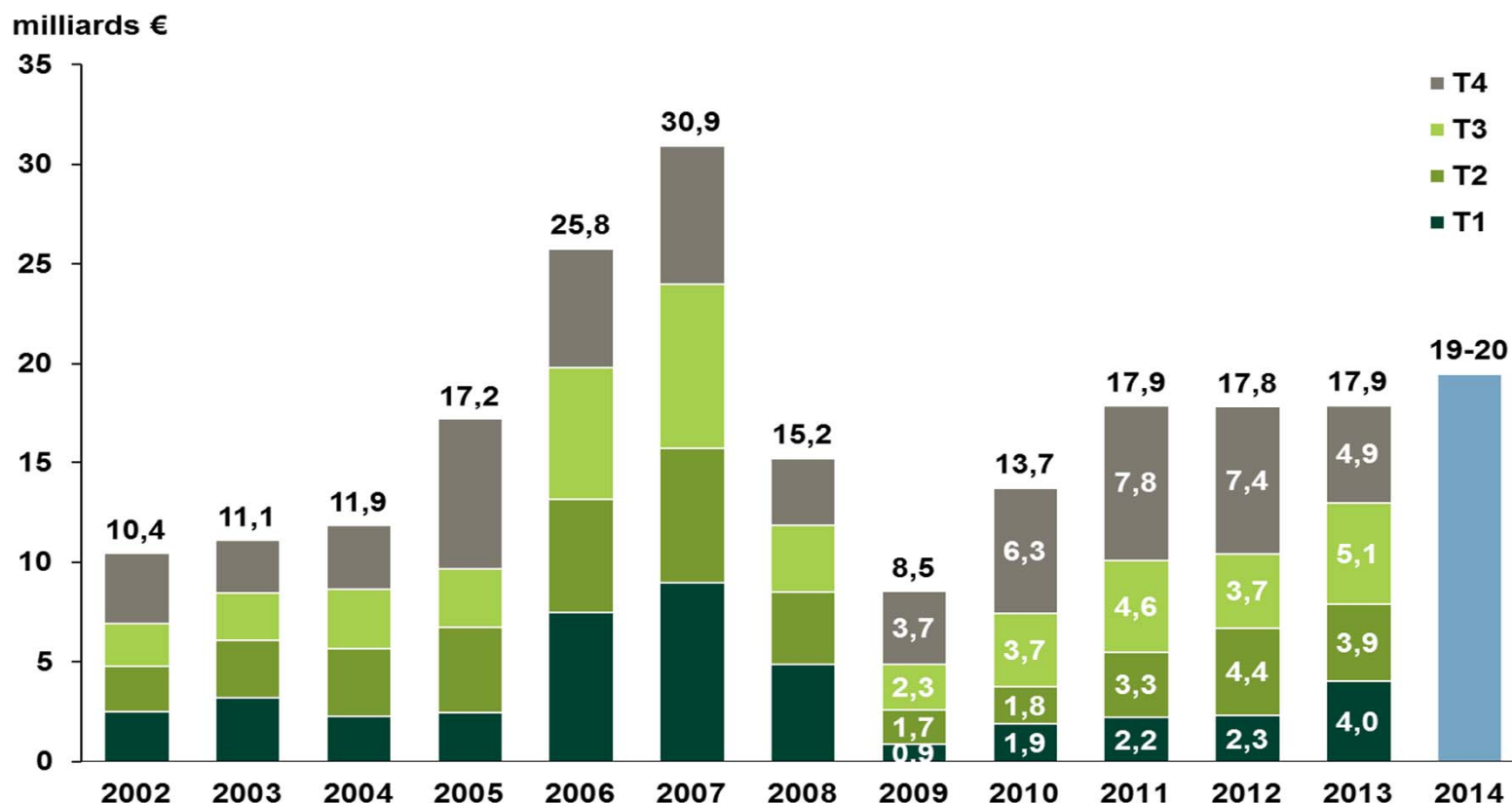
Les taux prime en Régions sont restés stables.

Cette tendance est observée dans la plupart des métropoles régionales à l'exception de Lyon où le taux a baissé en raison de la qualité de l'offre « prime » mise sur le marché en 2013 et de la forte demande des investisseurs pour les secteurs en développement, citons pour exemple Le Carré de Soie ou Lyon Part Dieu.

En ce qui concerne Nancy, le taux « prime » reste stable à 6,90 %. Les bureaux « prime » à Nancy sont les programmes qui se sont développés sur le secteur de l'île de Corse en attendant Nancy Grand Cœur.

A Metz, le taux « prime » va s'afficher à la baisse, à moins de 6,90% avec la forte demande des investisseurs pour le quartier de l'Amphithéâtre au centre ville, quartier gare TGV, où les immeubles de bureaux de qualité aux nouvelles normes environnementales attirent les utilisateurs.

# Perspective investissement en immobilier d'entreprise en France



Avec 17,9 milliards d'euros investis en immobilier d'entreprise en France, dont 5 milliards en régions, l'année 2013 s'achève sur une stabilité par rapport à 2012 (17,8 milliards) malgré le contexte économique atone.

En dépit du ralentissement anticipé, le marché français de l'investissement a confirmé son dynamisme. La performance est à signaler notamment dans les régions (environ +20%) et principalement dans le secteur des services et des commerces.

Pour 2014, compte tenu de la reprise attendue du marché locatif, les volumes investis en immobilier d'entreprise en France devraient progresser pour se situer entre 19 et 20 milliards d'euros sur l'ensemble de l'année 2014.

Source : BNP Paribas Real Estate





# 3



## Le marché des bureaux



# Organisation géographique du marché

## Nancy Centre

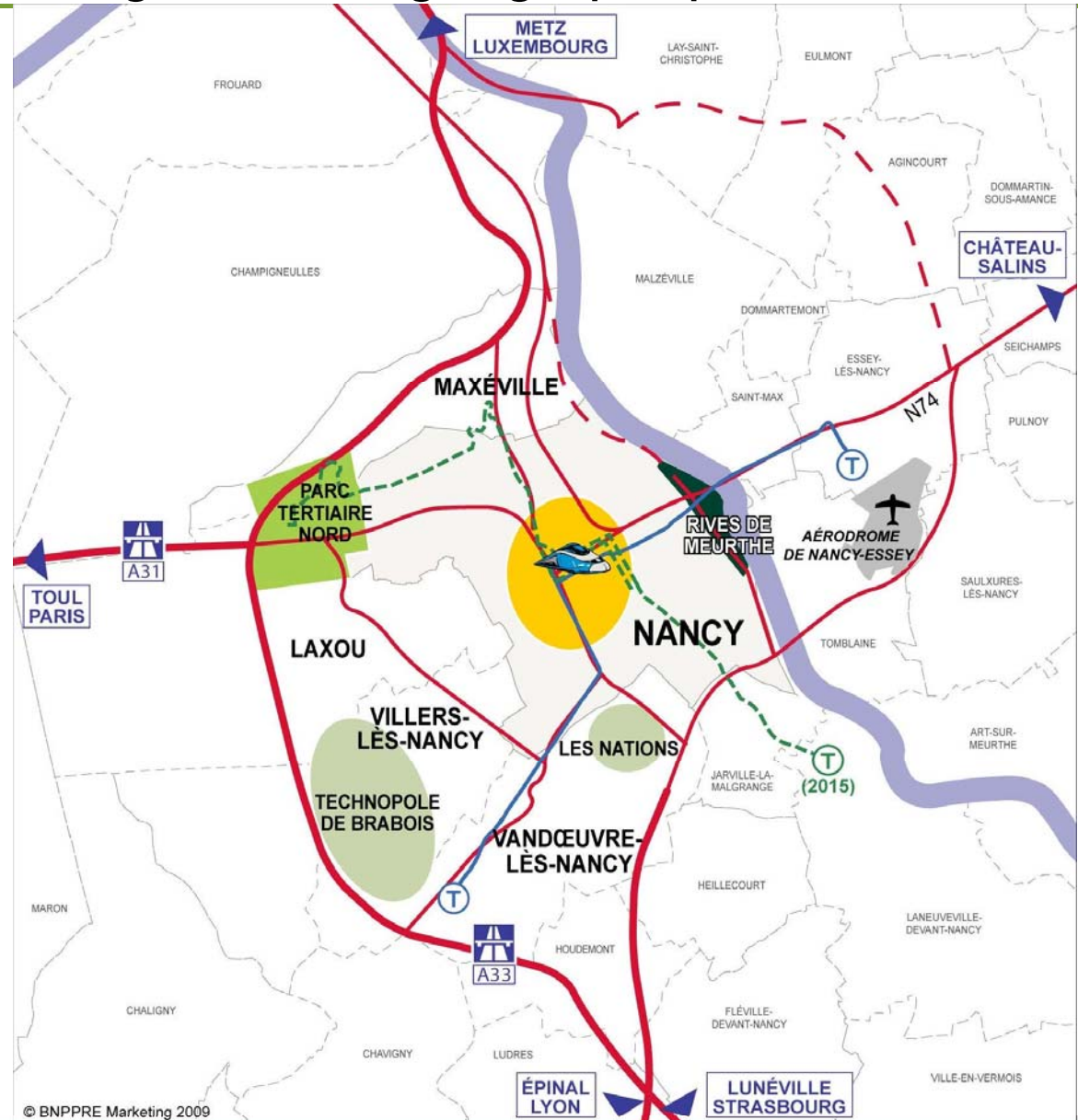
- Nancy Grand Cœur – République, Joffre, St Thiébault, Thiers Mazagran, St Léon
- Croix de Bourgogne – Chalnot, Kennedy, Foch, Commanderie
- Rives de Meurthe – Mothe, Austrasie, Victor
- Hypercentre – St Jean, St Dizier, St Georges

## Nancy – Autres Quartiers

- Libération - Foucotte
- Albert 1er
- Haussonville
- Marcel Brot
- Saurupt

## Les Parcs Tertiaires

- Technopôle de Nancy-Brabois – Vandœuvre/Villers
- Parc St Jacques I - Maxéville
- Parc St Jacques II - Maxéville
- Zénith St Jacques - Maxéville
- Plateau de Haye (Z.F.U) - Maxéville
- Laxou « La Sapinière » / « Champ-Le-Bœuf »



# Les principales tendances du marché des bureaux

Bureaux	2012	2013	Evolution
Offre à un an	63.500 m <sup>2</sup>	66.300 m <sup>2</sup>	↗ + 4 %
Transactions	25.500 m <sup>2</sup>	30.000 m <sup>2</sup>	↗ + 18 %

Loyers *	2012	2013	Evolution
<b>Centre -ville</b>			
Neuf	143	168	↗
Seconde main	120	134	↗
<b>Périphérie</b>			
Neuf	130	130	→
Seconde main	100	104	→

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



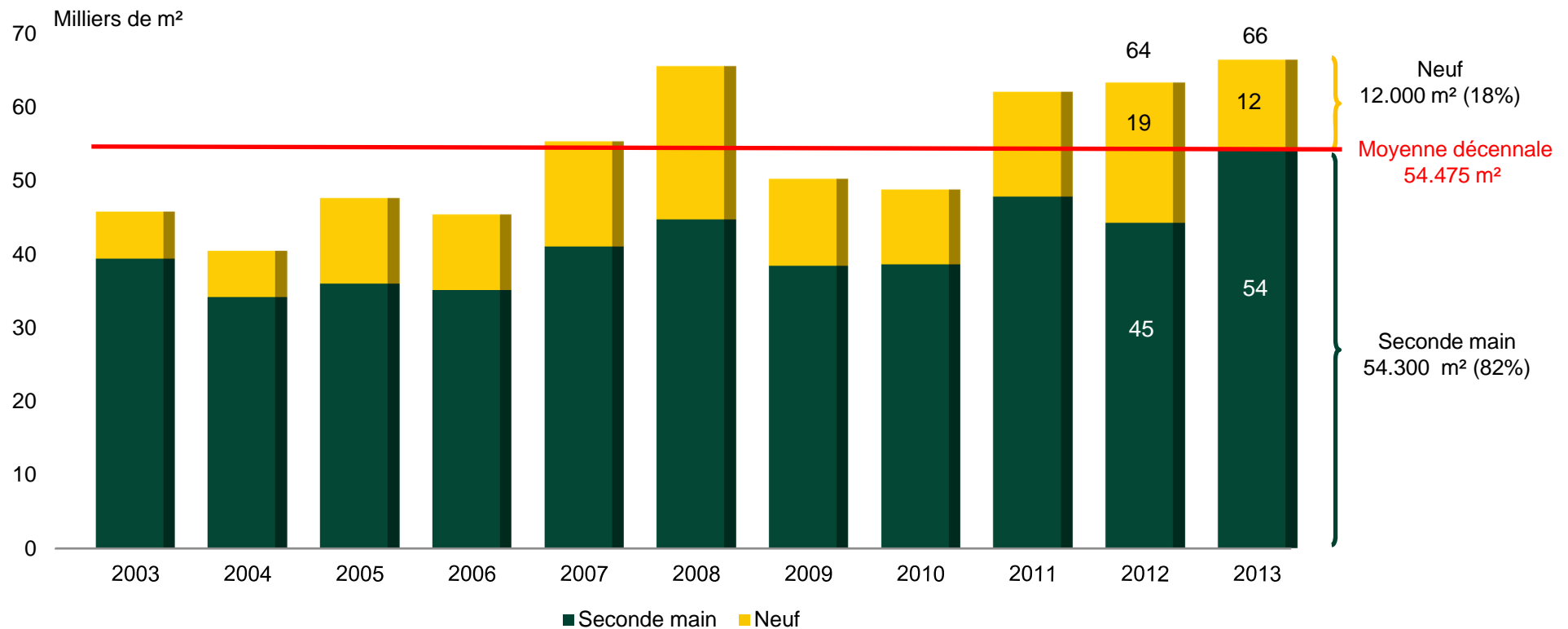
# L'offre disponible à un an

## Evolution du stock de l'offre : + 4 %

L'offre disponible à un an progresse pour la 3<sup>ème</sup> année consécutive.

Elle représente un volume de 66.300 m<sup>2</sup>.

La proportion du Neuf recule de près de 37 %. La répartition Neuf – Seconde main se répartit approximativement à hauteur de 18% pour le Neuf et de 82% pour le seconde main.



# L'offre disponible à un an

## ➤ Evolution de l'offre entre 2004 et 2013

- Si l'augmentation de l'offre se confirme pour les bureaux de seconde main, l'offre neuve quant à elle recule.

- Le retrait de l'offre neuve s'explique par la bonne commercialisation des surfaces disponibles.

- Cette tendance devait s'inverser en 2014 en raison de la mise sur le marché d'immeubles en l'état futur d'achèvement : Le Skyline et Nancy Grand Cœur.

- La progression de l'offre de seconde main est essentiellement due à la libération de surfaces par les sociétés s'implantant dans des locaux neufs répondant aux nouvelles normes et dans lesquels les charges sont plus économiques.

- A titre d'exemple : L'immeuble PERTUY à MAXEVILLE (3 600 m<sup>2</sup>), les locaux rue Poirel libérés par l'ADUAN, et rue de la Foucotte libérés par JUXTA et CAP GEMINI.

	Offre neuve *	Offre 2 <sup>de</sup> main	Total
2004	6 393 m <sup>2</sup>	34 036 m <sup>2</sup>	40 429 m <sup>2</sup>
2005	11 561 m <sup>2</sup>	36 017 m <sup>2</sup>	45 578 m <sup>2</sup>
2006	10 299 m <sup>2</sup>	35 072 m <sup>2</sup>	45 371 m <sup>2</sup>
2007	14 236 m <sup>2</sup>	41 051 m <sup>2</sup>	55 287 m <sup>2</sup>
2008	20 820 m <sup>2</sup>	44 694 m <sup>2</sup>	65 514 m <sup>2</sup>
2009	11 754 m <sup>2</sup>	38 447 m <sup>2</sup>	50 201 m <sup>2</sup>
2010	10 201 m <sup>2</sup>	38 567 m <sup>2</sup>	48 768 m <sup>2</sup>
2011	14 210 m <sup>2</sup>	47 784 m <sup>2</sup>	61 994 m <sup>2</sup>
2012	19 023 m <sup>2</sup>	44 256 m <sup>2</sup>	63 279 m <sup>2</sup>
	<b>- 37 %</b>	<b>+ 23 %</b>	<b>+ 5 %</b>
2013	<b>11 952 m<sup>2</sup></b>	<b>54 376 m<sup>2</sup></b>	<b>66 328 m<sup>2</sup></b>
Moyenne décennale	13 045 m <sup>2</sup>	41 430 m <sup>2</sup>	54 475 m <sup>2</sup>
2013 par rapport à la moyenne décennale	- 8,4 %	+ 31,2 %	+ 21,8 %

\* Disponibilité immédiate ou dans les 12 mois





# L'offre disponible à un an

## ► Quelques offres représentatives



**OCEANIS – 2.800 m<sup>2</sup>**



**MAXEVILLE – 637 m<sup>2</sup>**



**ILE DE CORSE - CIRMAD – 704 m<sup>2</sup>**



**MAXEVILLE – 8.500 m<sup>2</sup>**

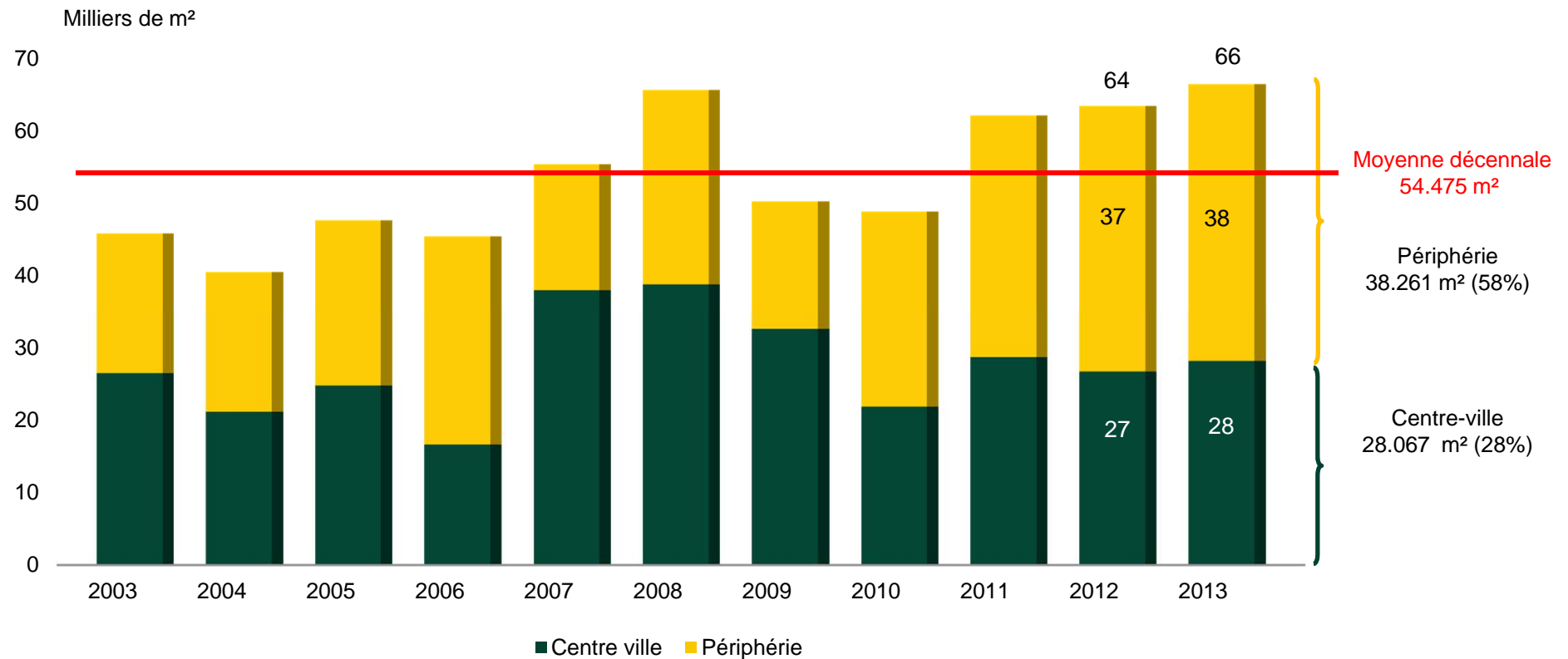


# L'offre disponible à un an

## ➤ Répartition centre-ville et périphérie

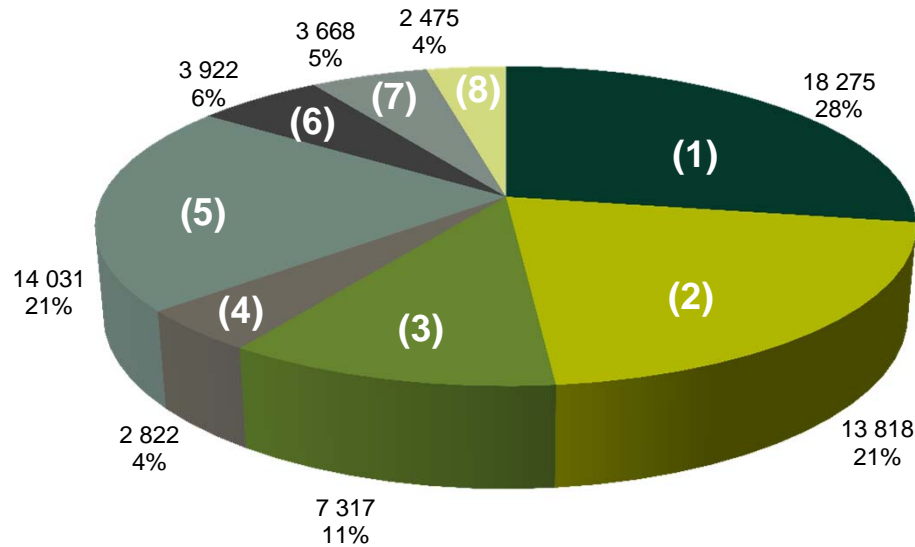
La répartition centre ville – périphérie est stable depuis 3 ans.

Elle se répartit de la manière suivante: centre ville 42% et périphérie 58%.





## ► Poids des secteurs géographiques en terme de volume d'offres



■ Nancy - Autres Quartiers (1)

■ Nancy Brabois (2)

■ Nancy - Centre Affaires Gare (3)

■ Nancy Périphérie Est (4)

■ Nancy Périphérie Nord (5)

■ Nancy Périphérie Ouest (6)

■ Nancy Périphérie Sud (7)

■ Nancy - Rives de Meurthe (8)

• Le secteur de Nancy Autres Quartiers représente 17 offres pour un volume de 18 275 m<sup>2</sup> soit une progression de 19 % par rapport à 2012.

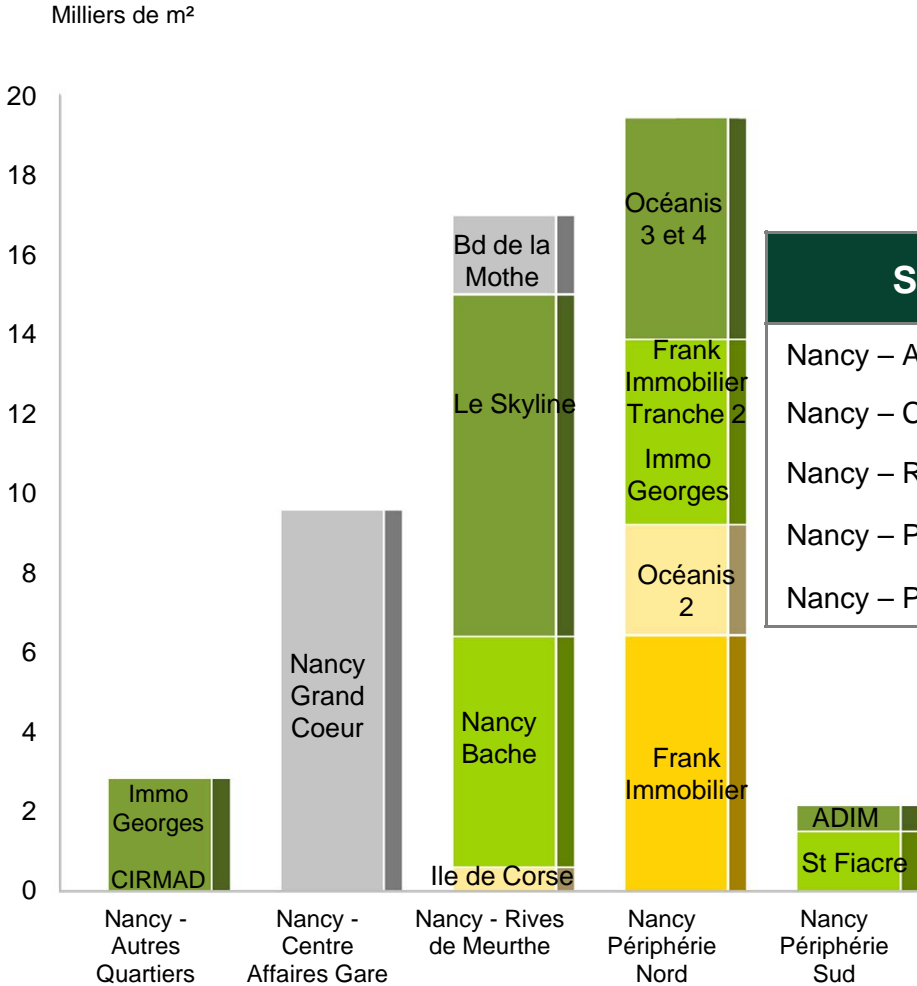
• Cette offre est constituée quasiment exclusivement d'offres de seconde main (96%), d'ailleurs en forte augmentation (+45%) entre 2012 et 2013.

Les parcs tertiaires du Technopôle de Brabois, et de Maxéville sont égaux en volume avec 14 000 m<sup>2</sup> environ chacun.

Sur le Technopôle de Brabois, le volume d'offres représente 20 % du marché. Elle est constituée uniquement de locaux de seconde main dont plus de 30 % nécessitent des travaux de rénovation et ne répondent plus aux attentes des utilisateurs.

L'offre neuve quant à elle est essentiellement concentrée sur Maxéville où le Plateau de Haye représente à lui seul 62% des surfaces disponibles.

## ► Répartition par secteurs géographiques de l'offre neuve existante et future



## ► Répartition par secteurs géographiques de l'offre future à l'état de projet

Secteurs	M <sup>2</sup> Référencés	Dont par exemple
Nancy – Autres Quartiers	2.839	Immo Georges - CIRMAD
Nancy – Centre Affaires Gare	9.600	Nancy Grand Coeur
Nancy – Rives de Meurthe	16.999	Nancy Bache – Le Skyline
Nancy – Périphérie Nord	19.438	Frank Immobilier - Océanis
Nancy – Périphérie Sud	2.161	Saint Fiacre – ADIM

■ Projet  
■ 2016  
■ 2015  
■ Immédiat

## Les principaux projets Adresse Nancy



**LE SKYLINE – 8.600m<sup>2</sup>**



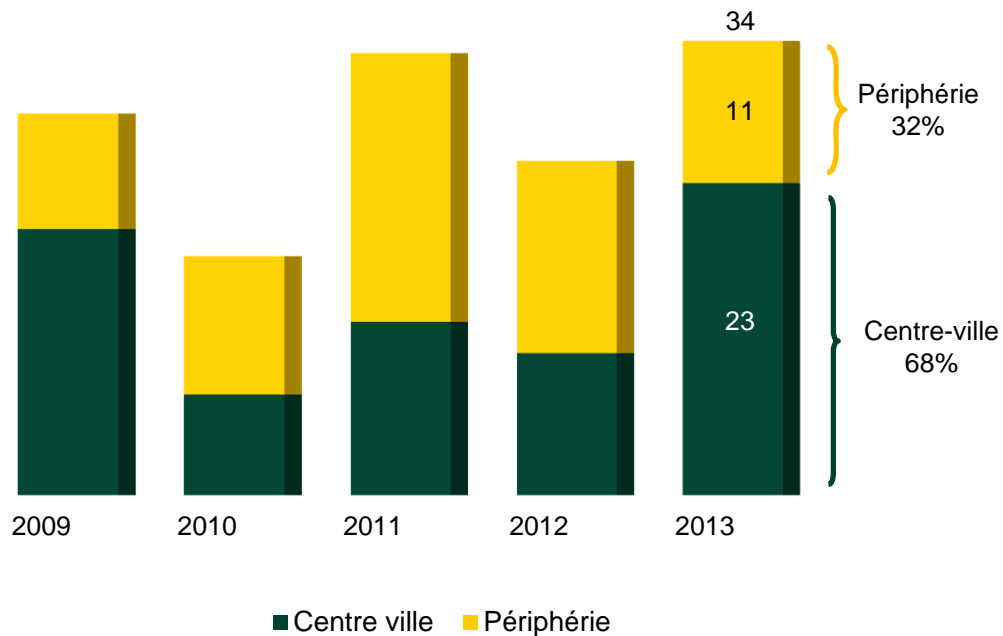
**NANCY GRAND CŒUR  
6.600 m<sup>2</sup>**



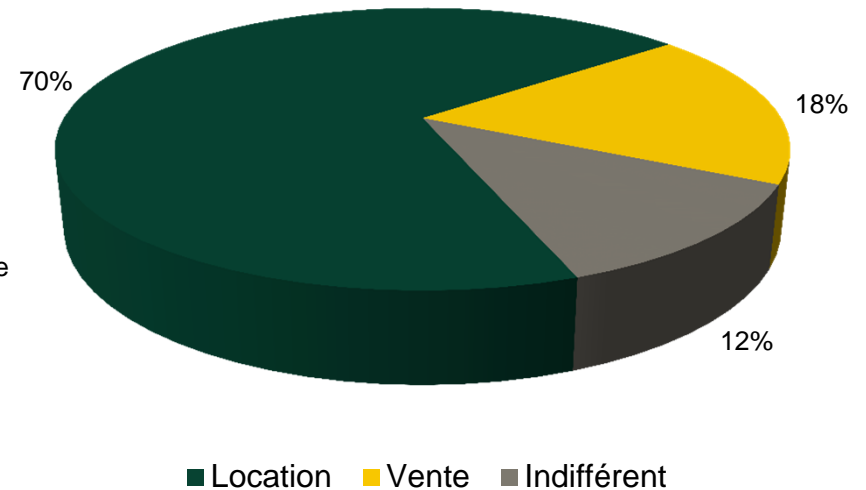
**CIRMAD – 830 m<sup>2</sup>**

# La demande exprimée auprès de BNP Paribas Real Estate

## ➤ Evolution de la demande en volume



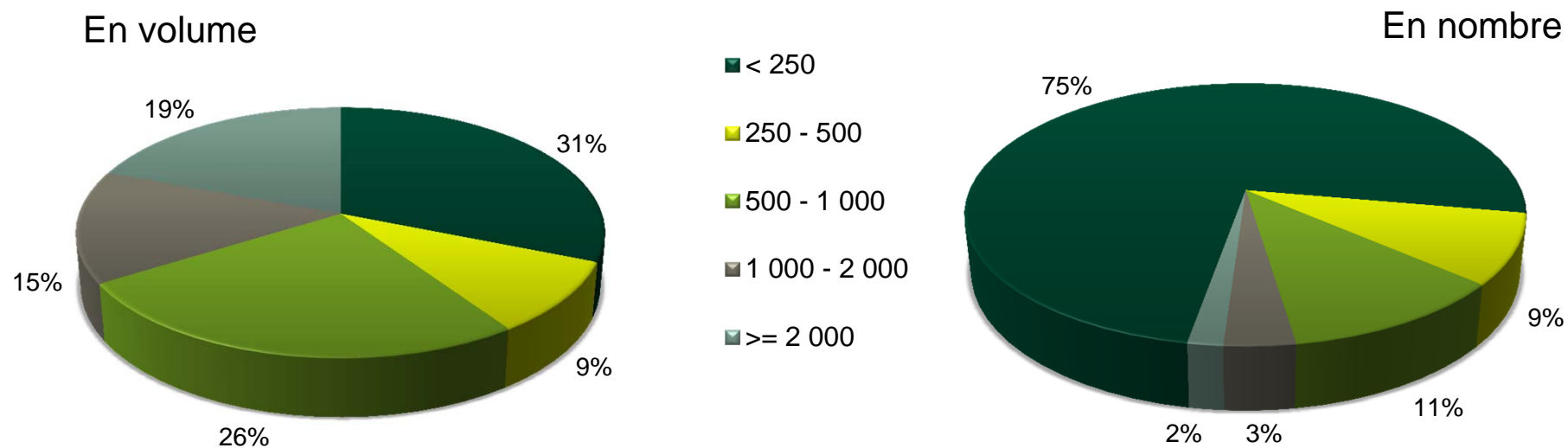
## ➤ Répartition location / vente en nombre



Dans un marché essentiellement locatif et de périphérie, la demande exprimée s'ajuste au marché, selon l'adage « l'offre crée la demande ».

# La demande exprimée auprès de BNP Paribas Real Estate

## ➤ Répartition par segments de surfaces



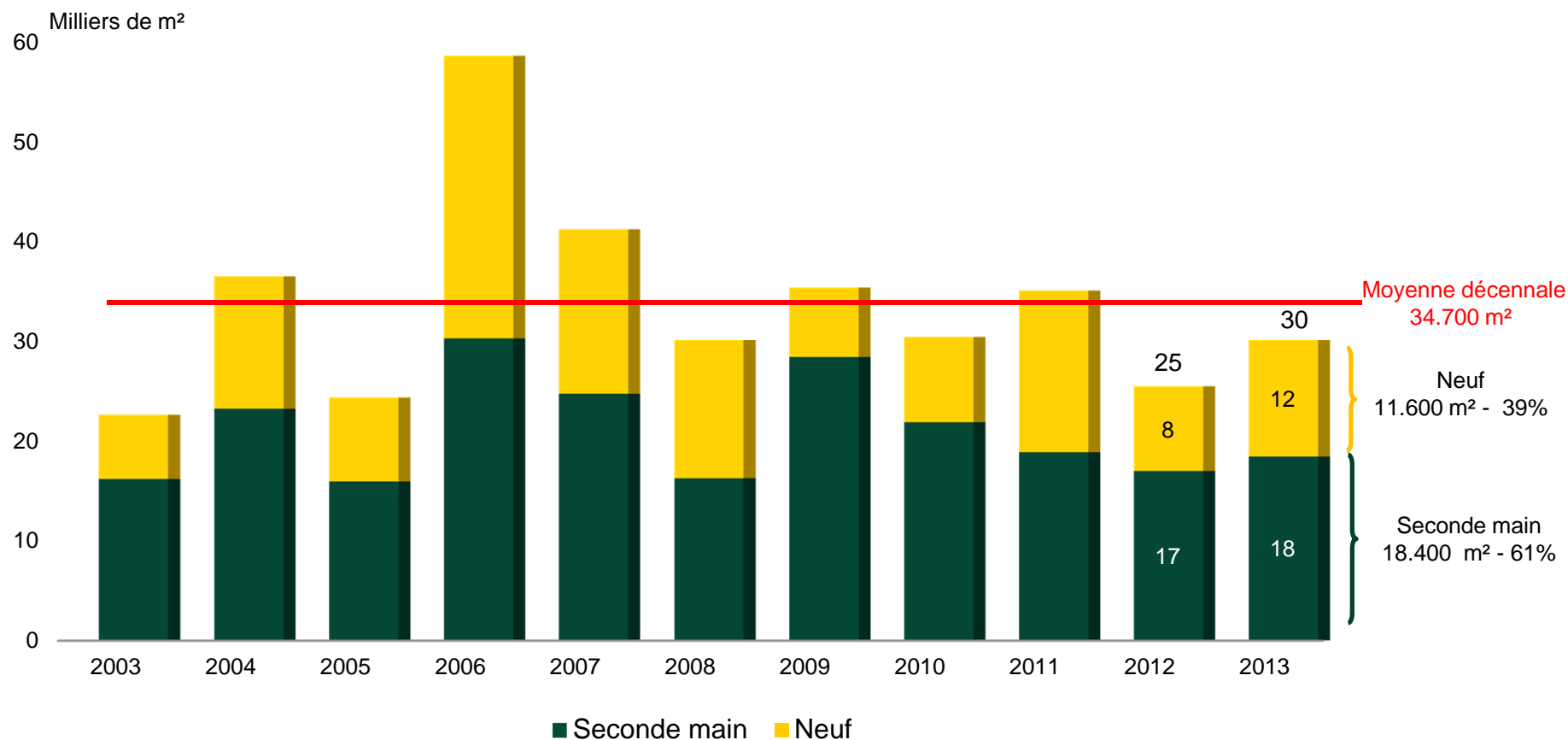
84% de la demande en nombre s'est exprimée pour des surfaces <500 m<sup>2</sup>, ce qui fait de Nancy un marché de petites surfaces avec une demande moyenne de 290 m<sup>2</sup>.

Toutefois, l'année 2013 révèle chez BNP Paribas Real Estate des projets d'envergure, notamment dans le cadre de regroupements et de restructurations, qui animeront le marché en 2014.



## Evolution des transactions

- Avec 30 000 m<sup>2</sup> placés pour 66 opérations, le marché nancéien est dans le « trend » de sa moyenne décennale.
- Le marché affiche une progression de 20 % par rapport à 2012. La transaction moyenne est de 476 m<sup>2</sup>.



## Evolution des transactions entre 2004 et 2013

Les opérations des transactions de bureaux neufs représentent 39 % du marché traduisant ainsi le souhait des utilisateurs de privilégier les immeubles fonctionnels répondant aux nouvelles normes, et dans lesquelles les charges sont plus économiques.

\* DONT COMPTES PROPRES

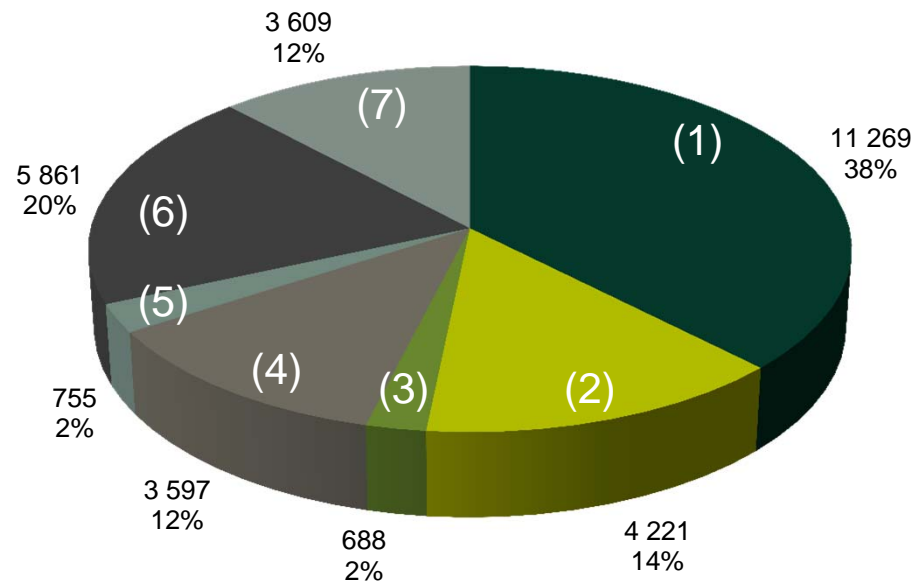
Année	Surface m <sup>2</sup>
2008	1 800
2009	0
2010	1 515
2011	0
2012	4 080
2013	0

	Neuf *	2 <sup>de</sup> main	Total
2004	13 321 m <sup>2</sup>	23 139 m <sup>2</sup>	36 460 m <sup>2</sup>
2005	8 397 m <sup>2</sup>	15 898 m <sup>2</sup>	24 295 m <sup>2</sup>
2006	28 249 m <sup>2</sup>	30 272 m <sup>2</sup>	58 521 m <sup>2</sup>
2007	16 559 m <sup>2</sup>	24 637 m <sup>2</sup>	41 196 m <sup>2</sup>
2008	13 801 m <sup>2</sup>	16 224 m <sup>2</sup>	30 025 m <sup>2</sup>
2009	7 004 m <sup>2</sup>	28 326 m <sup>2</sup>	35 330 m <sup>2</sup>
2010	8 557 m <sup>2</sup>	21 831 m <sup>2</sup>	30 388 m <sup>2</sup>
2011	16 275 m <sup>2</sup>	18 793 m <sup>2</sup>	35 068 m <sup>2</sup>
2012	8 441 m <sup>2</sup>	16 921 m <sup>2</sup>	25 362 m <sup>2</sup>
2013	<b>11 609 m<sup>2</sup></b>	<b>18 391 m<sup>2</sup></b>	<b>30 000 m<sup>2</sup></b>
	<b>+ 37 %</b>	<b>+ 9 %</b>	<b>+ 18 %</b>
Moyenne décennale	13 221 m <sup>2</sup>	21 443 m <sup>2</sup>	34 665 m <sup>2</sup>
2013 par rapport à la moyenne décennale	- 12 %	- 14 %	- 13 %





## ► Répartition par secteurs géographiques



Le secteur Nancy Centre - Autres Quartiers représente 38 % du volume des transactions, en progression de 160%.

En effet, les utilisateurs sont demandeurs de services liés à leur cadre de travail (restauration, transports en commun...) et reviennent ainsi vers le centre-ville.

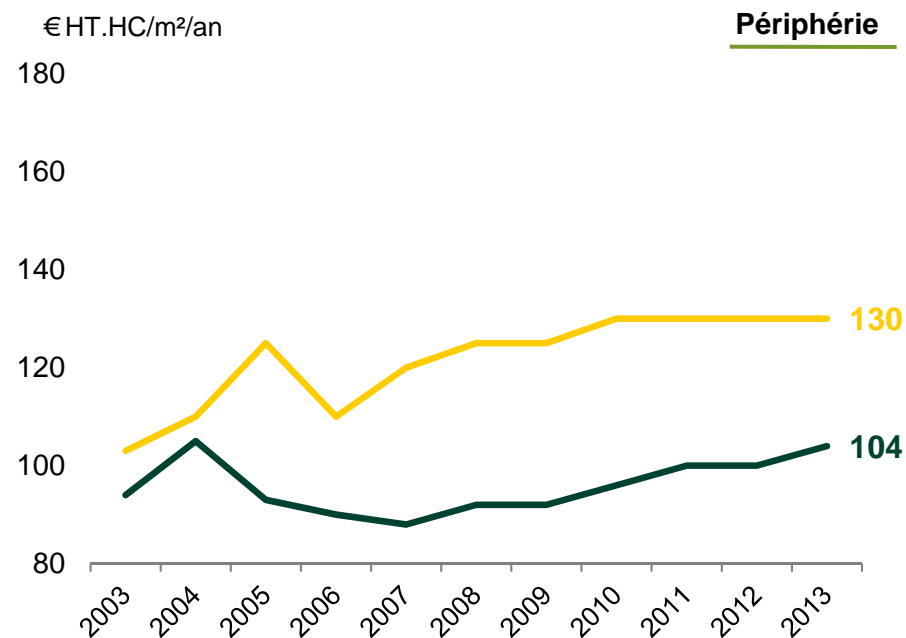
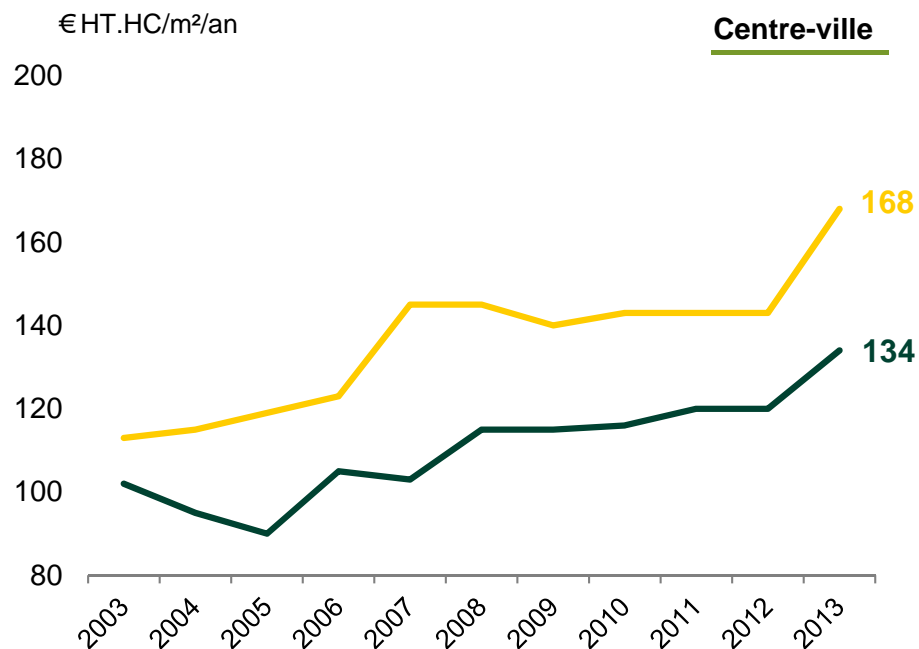
Il s'y est réalisé les transactions les plus importantes : KPMG et COFELY SUEZ dans le programme Ile de Corse (respectivement 1 000 et 1 200 m<sup>2</sup> environ) et OPH rue Emile Bertin (3 800 m<sup>2</sup> environ).

Le Technopôle de Brabois représente 21% des implantations.

Le secteur de Maxéville (Saint Jacques 2 et Plateau de Haye) représente 40% du volume neuf traité grâce notamment à la transaction avec EDF sur un immeuble à construire de 3 000 m<sup>2</sup> environ.

- Nancy - Autres Quartiers (1)
- Nancy - Centre Affaires Gare (2)
- Nancy - Rives de Meurthe (3)
- Nancy Brabois (4)
- Nancy Périphérie Est (5)
- Nancy Périphérie Nord (6)
- Nancy Périphérie Sud (7)

## Evolution des loyers moyens



- ❖ Stabilité des valeurs locatives des bureaux neufs en périphérie.
- ❖ Avec la livraison d'un immeuble neuf sur le centre ville (Ile de Corse), les valeurs des bureaux neufs en centre ville progressent pour atteindre un niveau moyen de 168 € HT/HC/m<sup>2</sup>/an avec une valeur TOP à 180 € HT/HC/m<sup>2</sup>/an.
- ❖ Les valeurs de bureaux de seconde main en centre ville progressent et atteignent 134 € HT/HC/m<sup>2</sup>/an.



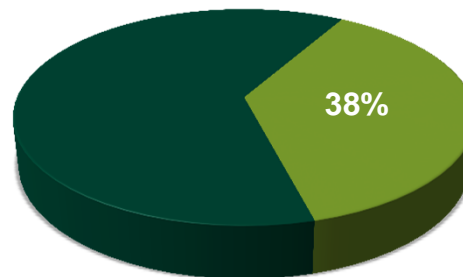
# Ce qu'il faut retenir des principaux secteurs tertiaires

## SECTEUR NANCY Centre Autres Quartiers

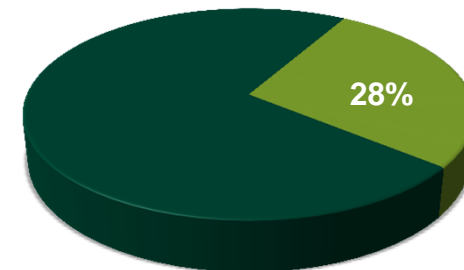
La proximité de la gare TGV, des autoroutes et de l'hyper-centre sont des atouts majeurs.

### Poids du secteur sur le marché

Transactions m<sup>2</sup>



Offre à un an m<sup>2</sup>



Rue Saint Georges - NANCY  
550 m<sup>2</sup>



Rue Ravinelle - NANCY  
426 m<sup>2</sup>

### Indicateurs\*

Surface placée sur le secteur : **11.269 m<sup>2</sup>**  
Surface moyenne placée : **663 m<sup>2</sup>**

Nombre de transactions : **17**  
Soit **27 %** du marché en nombre

Stock d'offres à un an : **18.275 m<sup>2</sup>**  
**Neuf : 9 % / Seconde main : 81 %**

# Ce qu'il faut retenir des principaux secteurs tertiaires

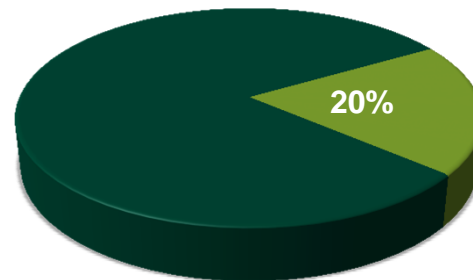
## SECTEUR NANCY – Périphérie Nord

Le secteur de **Maxéville** bénéficie de la proximité immédiate de l'A31.

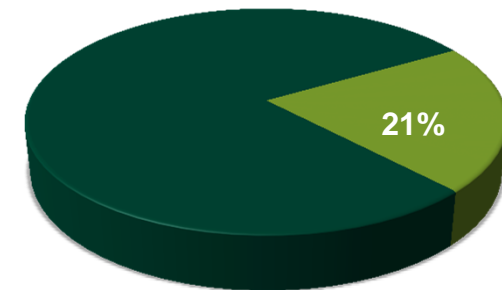
Ce secteur propose une offre foncière permettant la réalisation de bâtiments neufs.

### Poids du secteur sur le marché

Transactions m<sup>2</sup>



Offre à un an m<sup>2</sup>



L'ARC  
3.626 m<sup>2</sup>



Rue Paul Langevin - MAXEVILLE  
551 m<sup>2</sup>

### Indicateurs\*

Surface placée sur le secteur : **5.861 m<sup>2</sup>**

Surface moyenne placée : **651 m<sup>2</sup>**

Nombre de transactions : **9**

Soit **14 %** du marché en nombre

Stock d'offres à un an : **14.031 m<sup>2</sup>**

**Neuf : 66% / Seconde main : 34%**

# Ce qu'il faut retenir des principaux secteurs tertiaires

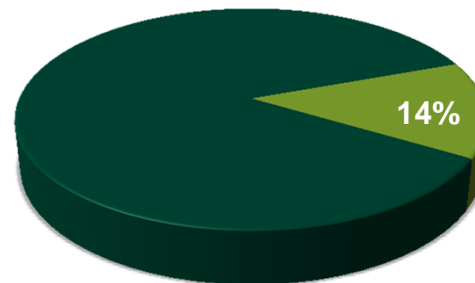
## NANCY – Centre Affaires Gare

Le secteur du **Centre Affaires Gare**, pénalisé par un manque de bureaux neufs, ne représente que 14% du volume placé en 2013.

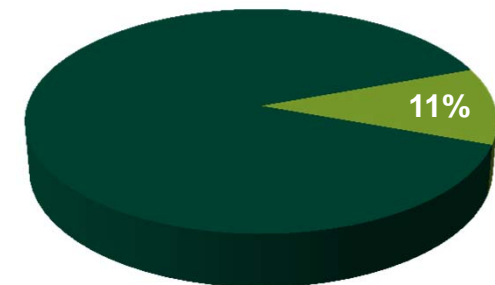
Néanmoins, le démarrage en 2014 des premiers immeubles du quartier Nancy Grand Cœur, devrait corriger cette tendance.

### Poids du secteur sur le marché

Transactions m<sup>2</sup>



Offre à un an m<sup>2</sup>



**LE REPUBLIQUE**  
366 m<sup>2</sup>



**Rue de la Commanderie - NANCY**  
628 m<sup>2</sup>

### Indicateurs\*

Surface placée sur le secteur : **4.221 m<sup>2</sup>**  
Surface moyenne placée : **844 m<sup>2</sup>**

Nombre de transactions : **5**  
Soit **8%** du marché en nombre

Stock d'offres à un an : **7 317 m<sup>2</sup>**  
**Neuf : 7% / Seconde main : 93%**





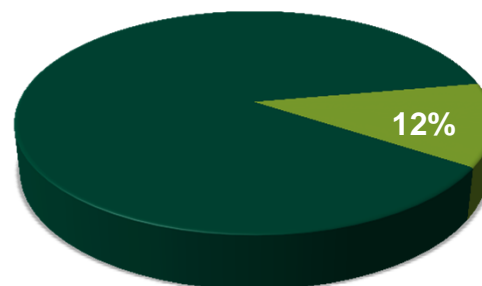
# Ce qu'il faut retenir des principaux secteurs tertiaires

## SECTEUR – NANCY BRABOIS

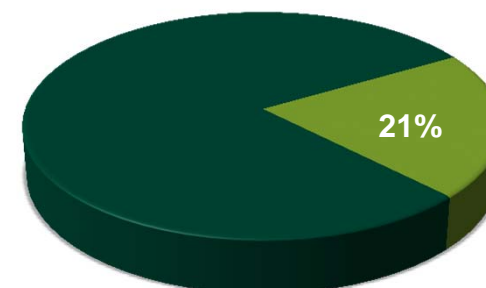
L'accès autoroute, les facilités de parkings et une offre répondant au besoin des entreprises sont des atouts majeurs du **Technopôle**.

### Poids du secteur sur le marché

Transactions m<sup>2</sup>



Offre à un an m<sup>2</sup>



3.660 m<sup>2</sup>

Allée de Longchamps



136 m<sup>2</sup>

### Indicateurs\*

Surface placée sur le secteur : **3.597 m<sup>2</sup>**

Surface moyenne placée : **277 m<sup>2</sup>**

Nombre de transactions : **13**

Soit **21%** du marché en nombre

Stock d'offres à un an : **13.818 m<sup>2</sup>**

**Seconde main : 100%**



# 4

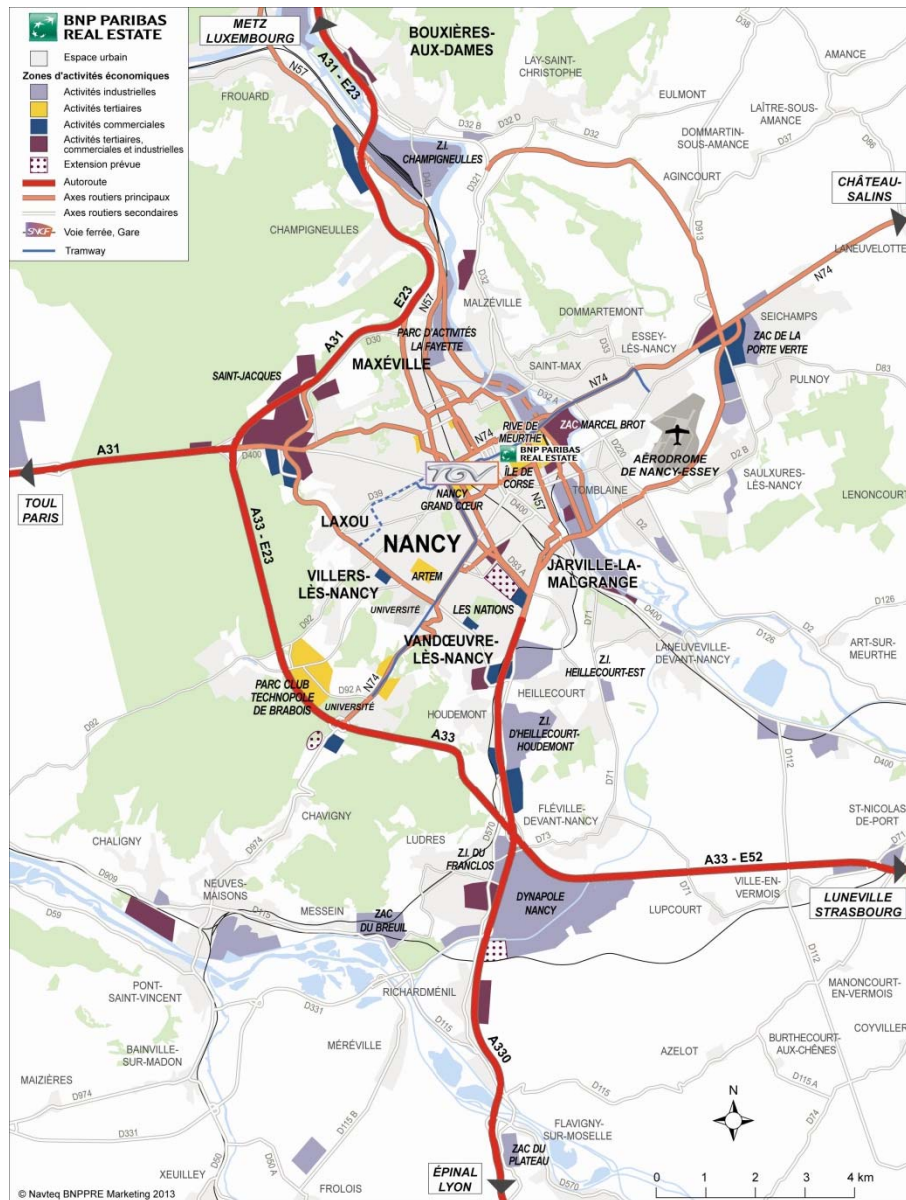


## Le marché des bâtiments d'activité et entrepôts





# Organisation géographique du marché



## 1. 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.

## 2. 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 Rocade Est.

## 3. Secteur SUD

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

## 4. Secteur OUEST

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

## 5. Zone Industrielle du Toulais

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

## 5. Zone Urbaine Marcel Brot

En bordure de l'hyper-centre de NANCY, dédiée aux PME-PMI et aux commerces.

# Les principales tendances du marché des locaux d'activité

Activités/ Entrepôts	2013	Évolution
Offre*	169 609 m <sup>2</sup>	→
Demande	104 942 m <sup>2</sup>	↗
Transactions	76 809 m <sup>2</sup>	↗
*Offre disponible à un an		

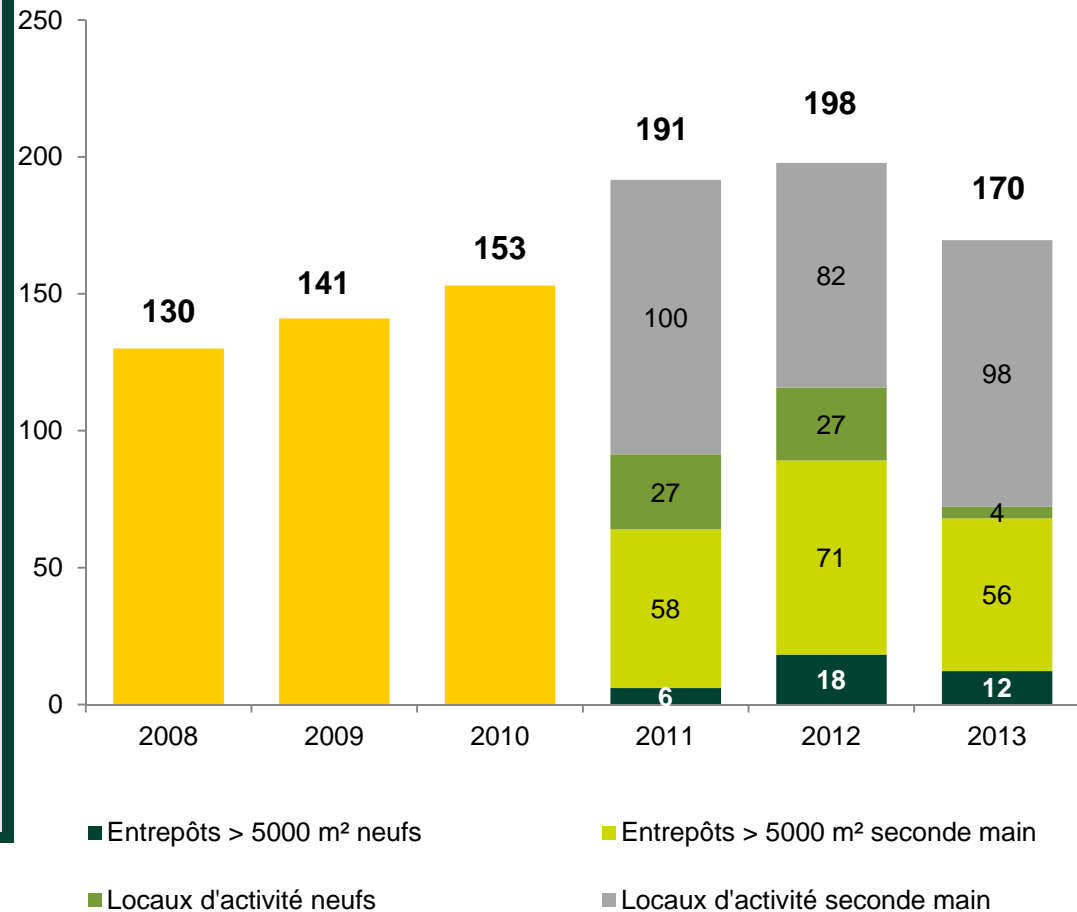
Loyers* / Entrepôts	2013		Évolution
	Activités	2de main / Neuf	
Locaux d'activité	61 / 81	↗	/ →
Entrepôts « classe A »	38		→
*Valeurs moyennes de transactions en € HT.HC./m <sup>2</sup> /an			



# L'offre disponible à un an en Lorraine

## ► L'offre en seconde main en repli sur la Lorraine

- L'offre disponible à un an est en retrait de 14 % par rapport à 2012 et se situe à 170 000 m<sup>2</sup>. Elle est composée de locaux d'activité et d'entrepôts. La part de locaux d'activité représentent 60 % de l'offre globale.
- L'offre de locaux d'activité de seconde main augmente de plus de 19 % en un an. Dans un contexte économique délicat, les défaillances des entreprises et les recherches de diminution des coûts (réduction de surfaces ou regroupement) expliquent cette augmentation massive.
- L'offre de locaux d'activité neufs a diminué quant à elle de 85 %. On constate donc que malgré une conjoncture économique défavorable le neuf a su attirer les utilisateurs.
- L'offre est majoritairement constituée de biens disponibles à la location.
- L'offre d'entrepôts représente 68 000 m<sup>2</sup>. Elle se compose essentiellement de deux grands sites de 28 000 m<sup>2</sup> à Toul et de 12 000 m<sup>2</sup> à Gondreville. Il n'existe pas de nouveaux projets en cours pour rénover le parc logistique.



# L'offre disponible à un an en Lorraine

## ► Quelques offres représentatives



**MAXEVILLE**  
Locaux d'activité – 1.950 m<sup>2</sup>



**NEUVES MAISONS**  
Locaux d'activité – 4.600 m<sup>2</sup>



**CUSTINES**  
Locaux d'activité – 4.240 m<sup>2</sup>

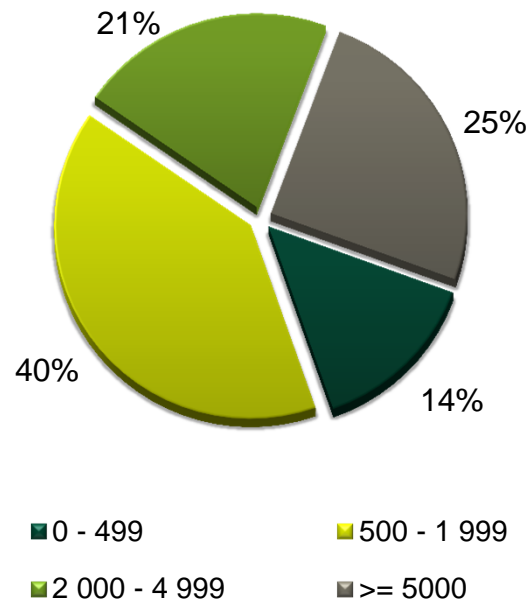


**FLEVILLE-DEVANT-NANCY**  
Locaux d'activité – 2.300 m<sup>2</sup>

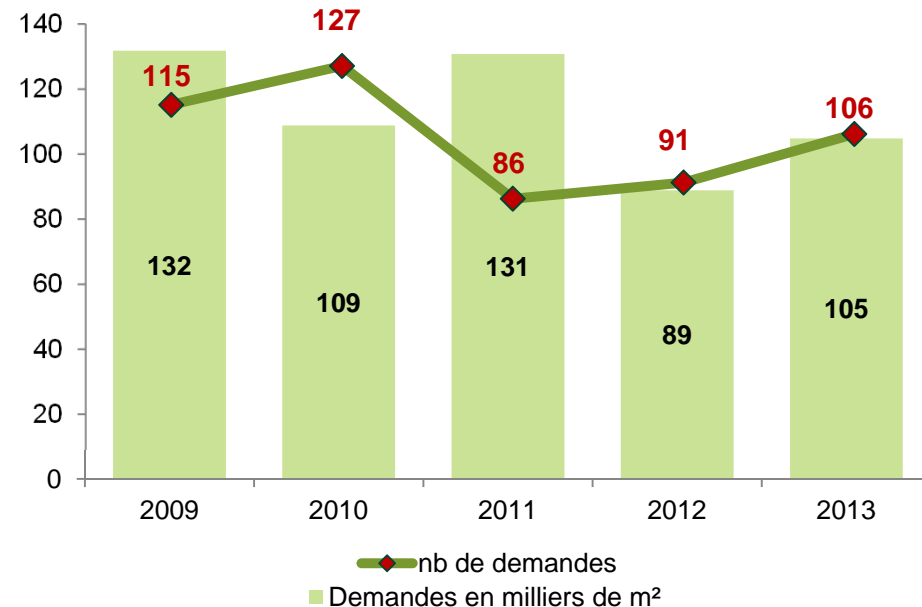
# La demande exprimée auprès de BNP Paribas Real Estate

## ► Demande : Le volume annuel et le nombre augmentent.

► Répartition par tranches de surfaces (en nombre) des 106 demandes enregistrées en 2013



► Demande – en surface et en nombre

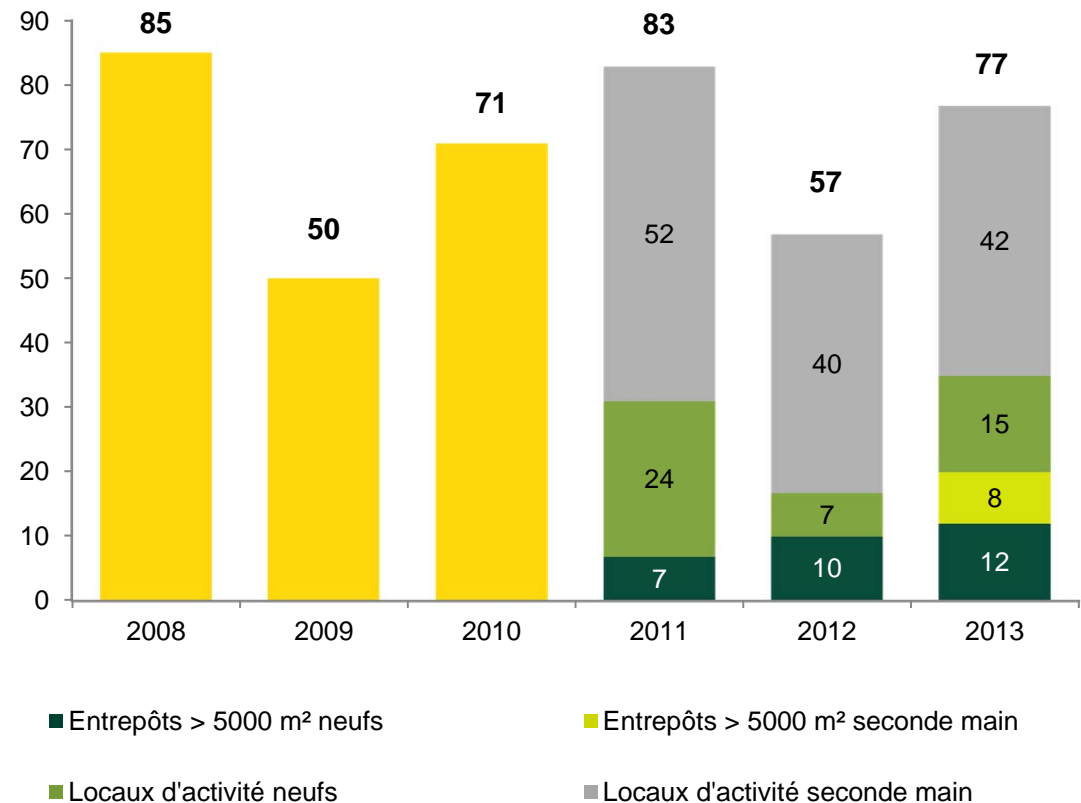


- La demande progresse tant en volume (+18%) qu'en nombre (+16%).
- Cette demande porte essentiellement sur des locaux d'activité.
- Une demande sur deux porte sur des biens de 500 à 2 000 m² et une sur quatre concerne une acquisition.
- Au-delà des caractéristiques techniques, les entreprises recherchent des locaux de qualité, indépendants et fonctionnels.
- Elles privilégient les sites implantés le long des axes autoroutiers majeurs et faciles d'accès.

# Les transactions

► Transaction : encore à la hausse pour cette année 2013 !!

- Le volume global des transactions observées en 2013 s'élève à 76 809 m<sup>2</sup> pour 68 opérations, en hausse tant en volume (+35 %) qu'en nombre (+10%).
- Les opérations réalisées dans le neuf augmentent sensiblement et sont composées en grande partie d'opérations en **compte propre** (7 pour 11 000 m<sup>2</sup>).
- A l'instar des années passées, la part des locations demeure prépondérante et représente 66 % des transactions.





# Les transactions

## ► Quelques transactions représentatives



### **Gondreville**

Cellule logistique – 6.072 m<sup>2</sup>  
Location par SUPERGROUP



### **Maxéville**

Locaux d'activité – 7.600 m<sup>2</sup>  
Cession de l'Imprimerie Jean Lamour  
À COLIN FRERES, imprimeur



### **Gondreville**

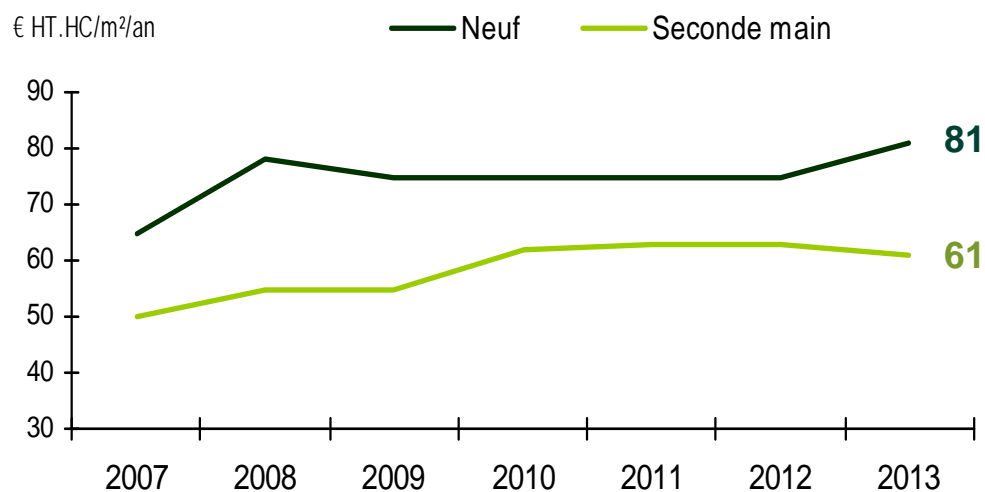
Cellule logistique – 6.072 m<sup>2</sup>  
Location par EVRARD





## ► Loyers en Lorraine en € HT.HC /m<sup>2</sup>/an

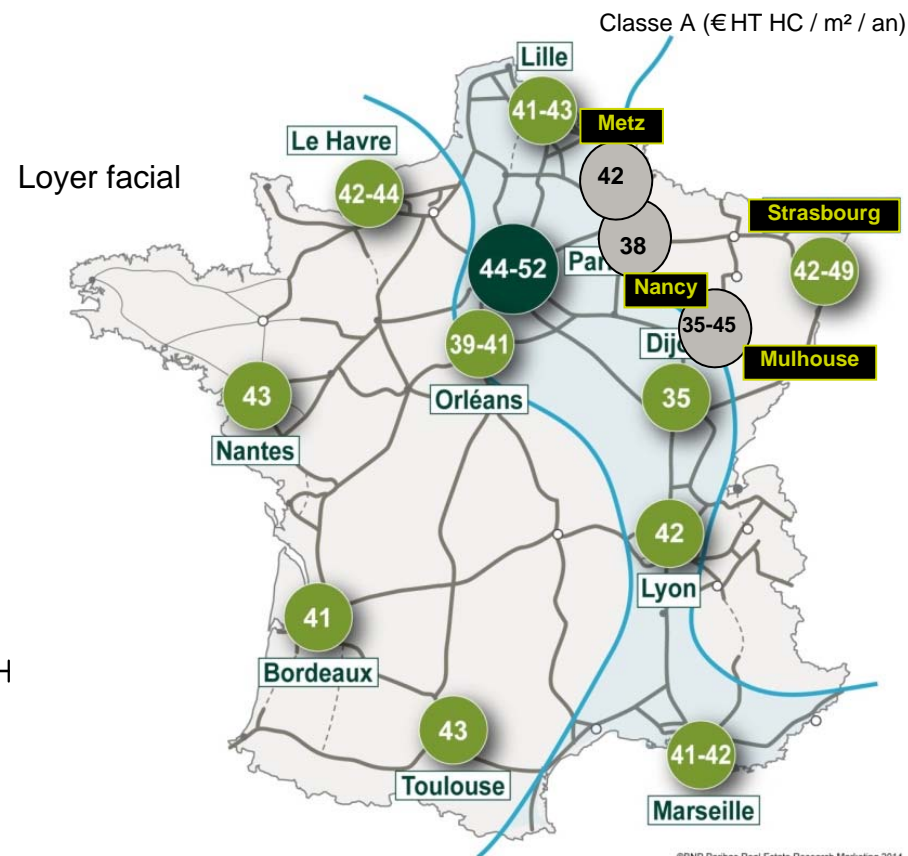
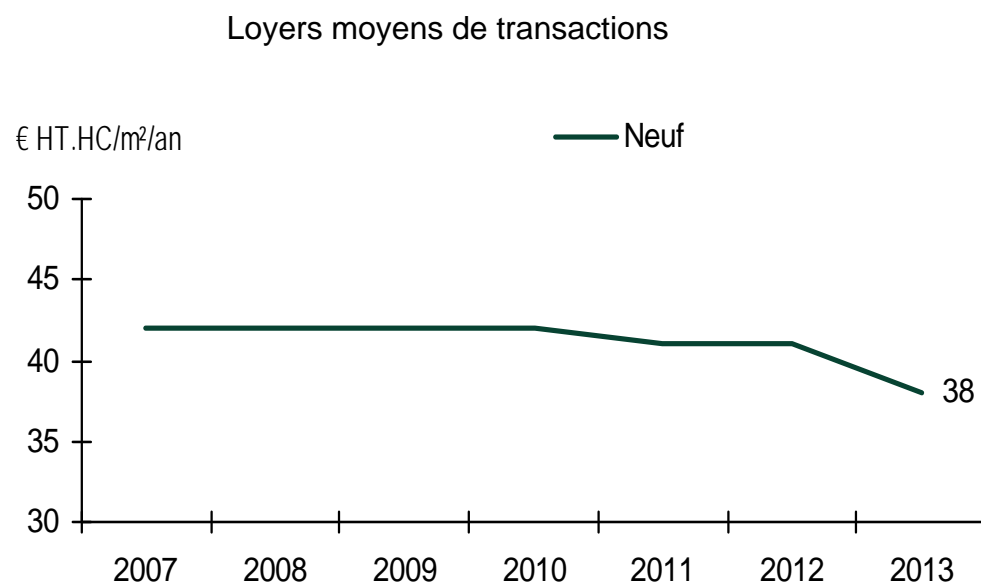
### ► **Locaux d'activité** : Loyers moyens de transactions



- En matière de locaux d'activité, les valeurs locatives moyennes se stabilisent entre 61 € pour le seconde main et 81 € HT/m<sup>2</sup> an pour le neuf.
- On constate une augmentation de loyer dans le neuf (81 € HT HC /m<sup>2</sup> /an). Ceci s'explique par la rareté de l'offre neuve existante et à venir.

► Loyers en Lorraine en € HT.HC /m<sup>2</sup>/an

► Entrepôts de « classe A » :

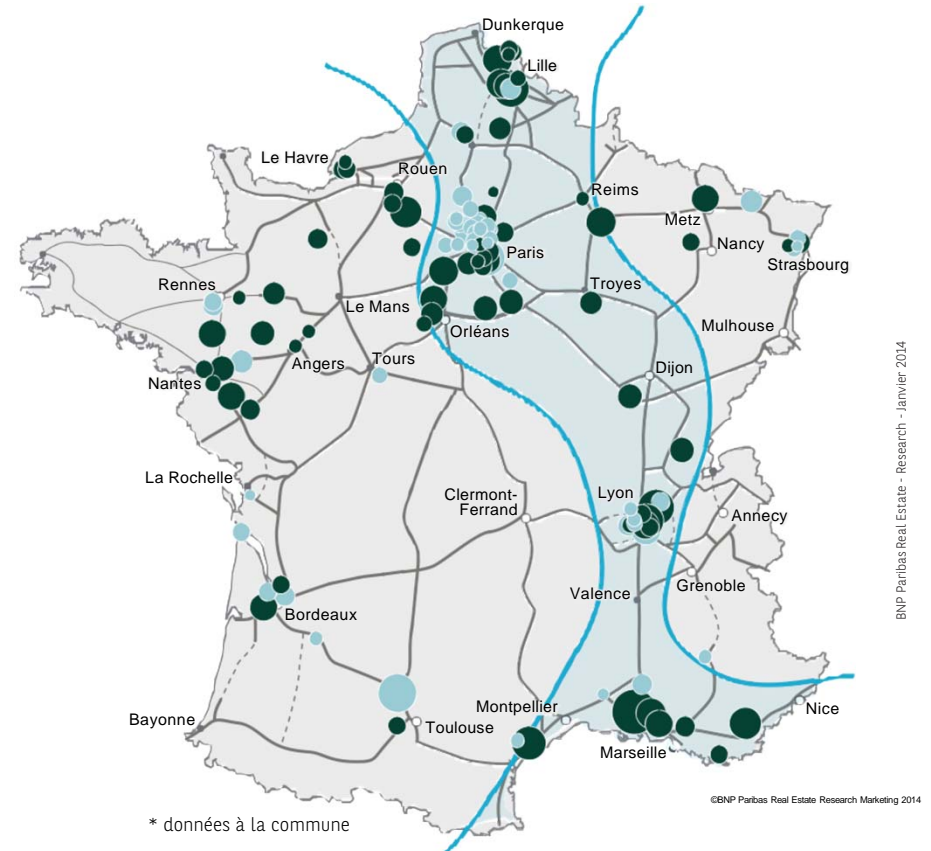
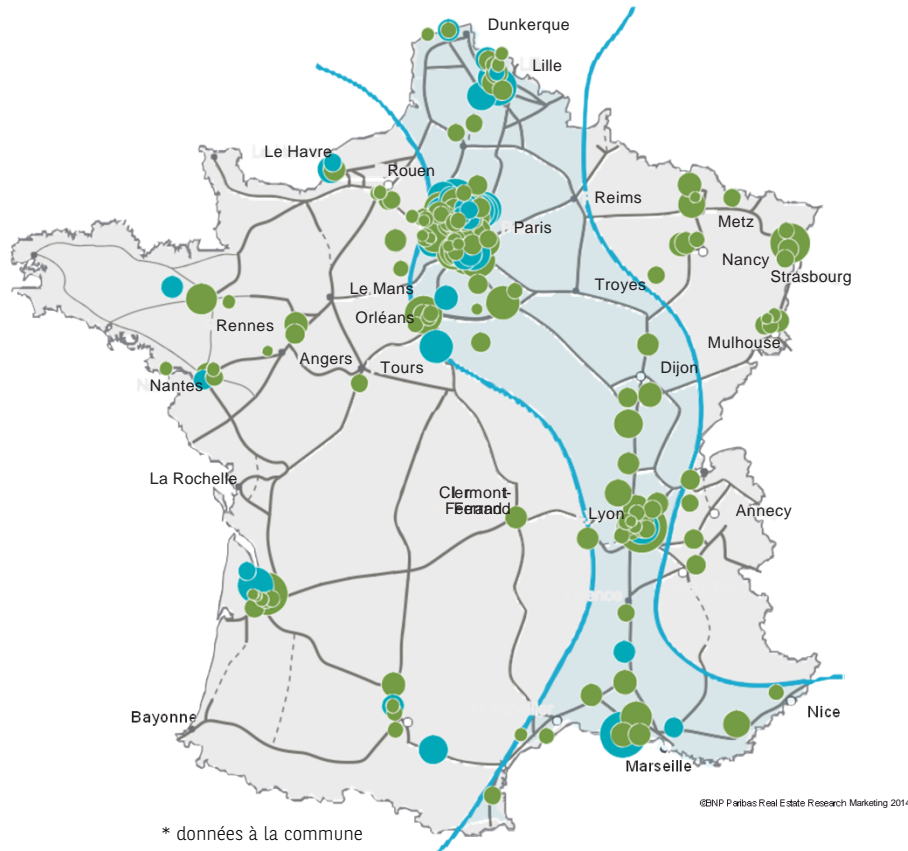


- En ce qui concerne les entrepôts de classe A, deux transactions ont été observées en 2013.
- La valeur locative est de 38 € HT/m<sup>2</sup>/an.

# Focus logistique

## OFFRE AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2014

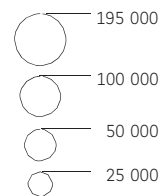
## TRANSACTIONS 2013



BNP Paribas Real Estate - Research - Janvier 2014

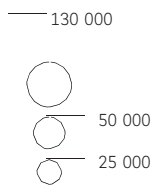
- Offre existante + Chantier en cours
- PC obtenu

Surface totale (m<sup>2</sup>)\*



- Classe A
- Autre entrepôt

Surface totale (m<sup>2</sup>)\*



AT A GLANCE - ENTREPÔTS > 5 000 M<sup>2</sup> EN FRANCE - JANVIER 2014

## ► Quelques offres de classe A représentatives en Lorraine

### ► GONDREVILLE

Bâtiment logistique neuf.

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**

### ► TOUL

Entrepôt : 27.333 m<sup>2</sup> - Bureaux : 554 m<sup>2</sup> (3 cellules disponibles)

Autorisation d'exploiter : 1510 – 1530 – 2662



Loyer facial :

**35 €/m<sup>2</sup> /an HT HC**

### ► GONDREVILLE

Entrepôt : 8.493 m<sup>2</sup>

(4 cellules disponibles)



Loyer facial :

**35 €/m<sup>2</sup> /an HT HC**

5



Annexes



# Cadrage économique

Chiffres 2013	France	Lorraine	Poids régional
Population (habitants)	65 476 000	2 362 000	4%
Emploi salarié (emplois)	26 804 000	848 000	3%
Produit intérieur brut (millions €)	1 804 407	48 879	3%
variation 2012/2013	+0,1%	-0,6%	

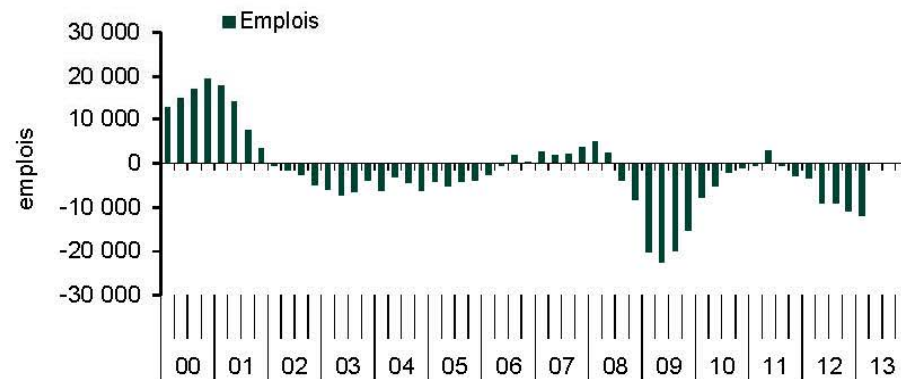
Population Nancy 2013	Habitants
Commune	107 710
Zone d'emploi	428 265

Source : Insee

Source : Oxford Economics

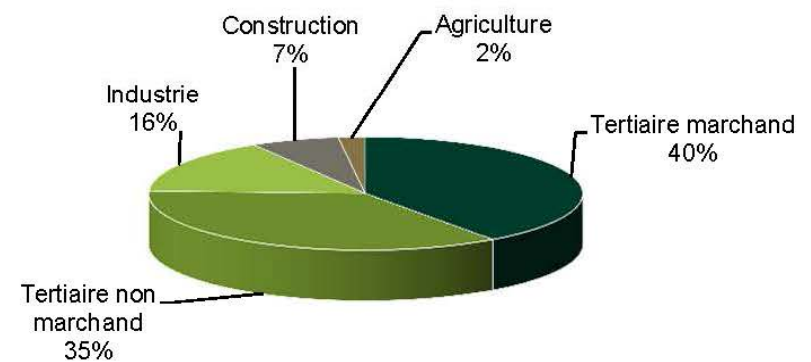
## LORRAINE

### EMPLOI SALARIÉ VARIATION ANNUELLE



Source : Assedic-Unistatis

### RÉPARTITION DE L'EMPLOI SALARIÉ - 2012





# Définitions - Bureaux

## **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 :

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.

Projets : sont comptabilisés les projets pour lesquels la charge foncière (ou le terrain) a été attribuée à un promoteur.

## **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.



# Définitions – Activité / Entrepôts

## Bâtiments d'activité

Destinés aux activités de production ou de petite distribution et permettant de regrouper toutes les fonctions de l'entreprise sous un même toit. Regroupe en outre tous les bâtiments qui ne sont ni des entrepôts ni des locaux PME/PMI ni des locaux mixtes.

## Locaux PME/PMI

Bureaux dans une proportion  $\leq 30\%$ .

Composés d'un local d'activité d'une hauteur minimum de 4 mètres, avec un accès moyen porteur

On distingue :

- Les locaux inscrits dans un ensemble divisible (programme PME/PMI)
- Des bâtiments isolés répondant aux critères décrits ci-dessus et n'appartenant pas à un programme PME/PMI et dont la surface est inférieure ou égale à 1.500 m<sup>2</sup>.

## Locaux mixtes

Proportion globale de bureaux  $\geq 40\%$ .

Rez-de-chaussée destiné à des activités légères (SAV, petit stockage...) et utilisable pour des bureaux. Hauteur sous plafond généralement comprise entre 3,5 à 5 m. Les bureaux peuvent être en étage.

On distingue :

- Les locaux inscrits dans un ensemble divisible (type parc tertiaire de périphérie..)
- Des bâtiments isolés répondant aux critères décrits ci-dessus et n'appartenant pas à un parc et dont la surface est inférieure ou égale à 1.500 m<sup>2</sup>.

## Entrepôts

Destinés aux activités de stockage et distribution.

Entrepôts de classe A : hauteur supérieure à 9,30 mètres, aire de manœuvre d'une profondeur supérieure à 35 mètres, bâtiments isolés, chauffés, sprinklés et dont la résistance au sol est d'au moins 5 tonnes/m<sup>2</sup>.

Entrepôts de classe B : hauteur supérieure à 7,5 mètres, aire de manœuvre d'une profondeur supérieure à 27 mètres et dont la résistance au sol est supérieure à 3 tonnes/m<sup>2</sup>.

Entrepôts de classe C : cette catégorie inclut tous les locaux de stockage à quai ou de plain pied de 1.500 m<sup>2</sup> et plus et ne relevant ni de la classe A, ni de la classe B.

Messagerie : locaux de distribution (groupage-dégroupage) de hauteur et épaisseur moyennes, avec des portes à quai sur toute la longueur du bâtiment (en vis-à-vis ou non)

## Autorisation d'exploiter

L'autorisation d'exploiter est délivrée en fonction du Code de l'Environnement (livre V) relatif aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Sont soumises à autorisation les installations qui présentent des risques ou des nuisances potentielles plus importantes.

« L'autorisation ne peut être accordée que si les dangers ou inconvénients peuvent être prévenus par des mesures que spécifie l'arrêté préfectoral ».

Le classement des installations établit des seuils qui tiennent compte de leurs dimensions, des produits utilisés ou stockés, et de l'emploi de certaines substances.

Les principales rubriques de la nomenclature des installations classées par la protection de l'environnement sont :

Rubrique N° 1510 - Relative aux entrepôts couverts

Stockage de produits combustibles en quantité > 500 t.

Concerne les entrepôts dont le volume est  $\geq 50.000$  m<sup>3</sup>

Rubrique N° 1530 - Relative aux dépôts de papier, carton

Stockage des dépôts de bois, papier, carton ou matériaux combustibles analogues. Volume de stockage  $\geq 20.000$  m<sup>3</sup>

Rubrique N° 2662 - Relative au stockage de matières plastiques, caoutchouc. Stockage de polymères. Volume de stockage  $\geq 1.000$  m<sup>3</sup>

Rubrique N° 2663 - Relative au stockage de pneumatiques.

Stockage de pneumatiques et produits dont 50% au moins de la masse totale unitaire est composée de polymères.

Volume de stockage pour les produits à l'état alvéolaire  $\geq 2.000$  m<sup>3</sup>.

Volume de stockage pour les autres produits et pneumatiques  $\geq 10.000$  m<sup>3</sup>



# Vos contacts

Standard : **03.83.95.88.88**



## Bureaux



**Emeric ZDYBAL**  
Consultant  
Meurthe et Moselle / Vosges  
+ 33 3 83 95 88 81  
+ 33 6 85 01 83 19  
emeric.zdybal@bnpparibas.com

## Bureaux /Activité



**Augustin BOLLAERT**  
BUREAUX / ACTIVITE  
Consultant  
Meurthe et Moselle / Vosges  
+ 33 3 83 95 88 88  
+ 33 6 78 02 67 79  
augustin.bollaert@bnpparibas.com

## Investissement



**Pascale VINCENT-GAUTIER**  
Consultant Associé  
03.88.23.79.94  
06.16.01.86.41  
pascale.vincent-gautier@bnpparibas.com



**Nancy SPANN**  
Directeur Associé  
03 83 95 88 88  
06.03.13.17.38  
nancy.spann@bnpparibas.com



**Ophélie GRUET**  
Assistante Bureaux –  
Activité/Logistique  
03.83.95.88.88  
ophelie.gruet@bnpparibas.com



**Cuc CAO BRAUN**  
Chargée de Marketing  
Région EST  
03.88.23.86.85  
cuc.cao@bnpparibas.com

