

# LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE 2016 À NANCY



NANCY SPANN  
Directeur - Associé



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

Avec un peu plus de **2.410.000 m<sup>2</sup>** commercialisés, le **marché des bureaux en Ile de France** a terminé l'année 2016 en **hausse de 7%** par rapport à l'année 2015. L'année écoulée a montré un **dynamisme de marché retrouvé**, puisque celui-ci dépasse assez nettement sa moyenne décennale. Ce sont principalement les transactions de surfaces supérieures à 5.000m<sup>2</sup> qui ont tiré le marché vers le haut, en enregistrant une hausse de 23%.

**En régions**, le marché a également poursuivi une belle dynamique et **franchi la barre des 1.500.000 m<sup>2</sup> (1.543.000 m<sup>2</sup>)**. C'est un **record historique**. En 10 ans c'est seulement la deuxième fois que le volume des transactions franchit la barre des 1,5 Million de m<sup>2</sup>.

**Le classement des villes régionales a évolué cette année** : Si **Lyon et Lille confirment leurs places de leaders**, devant Toulouse, Nantes et Aix-Marseille, sur les marchés inférieurs à 100.000 m<sup>2</sup>, **Strasbourg et Grenoble enregistrent de belles performances, ainsi que Nancy qui affiche une progression de 24%**.

**En centre-ville l'année 2016 a connu le démarrage des programmes de bureaux de Nancy Grand Cœur, qui animeront le marché des années qui viennent.**



**Nancy SPANN**

Directeur Associé

+33 3 87 37 20 10

+33 6 03 13 17 38

nancy.spann@bnpparibas.com

# SOMMAIRE

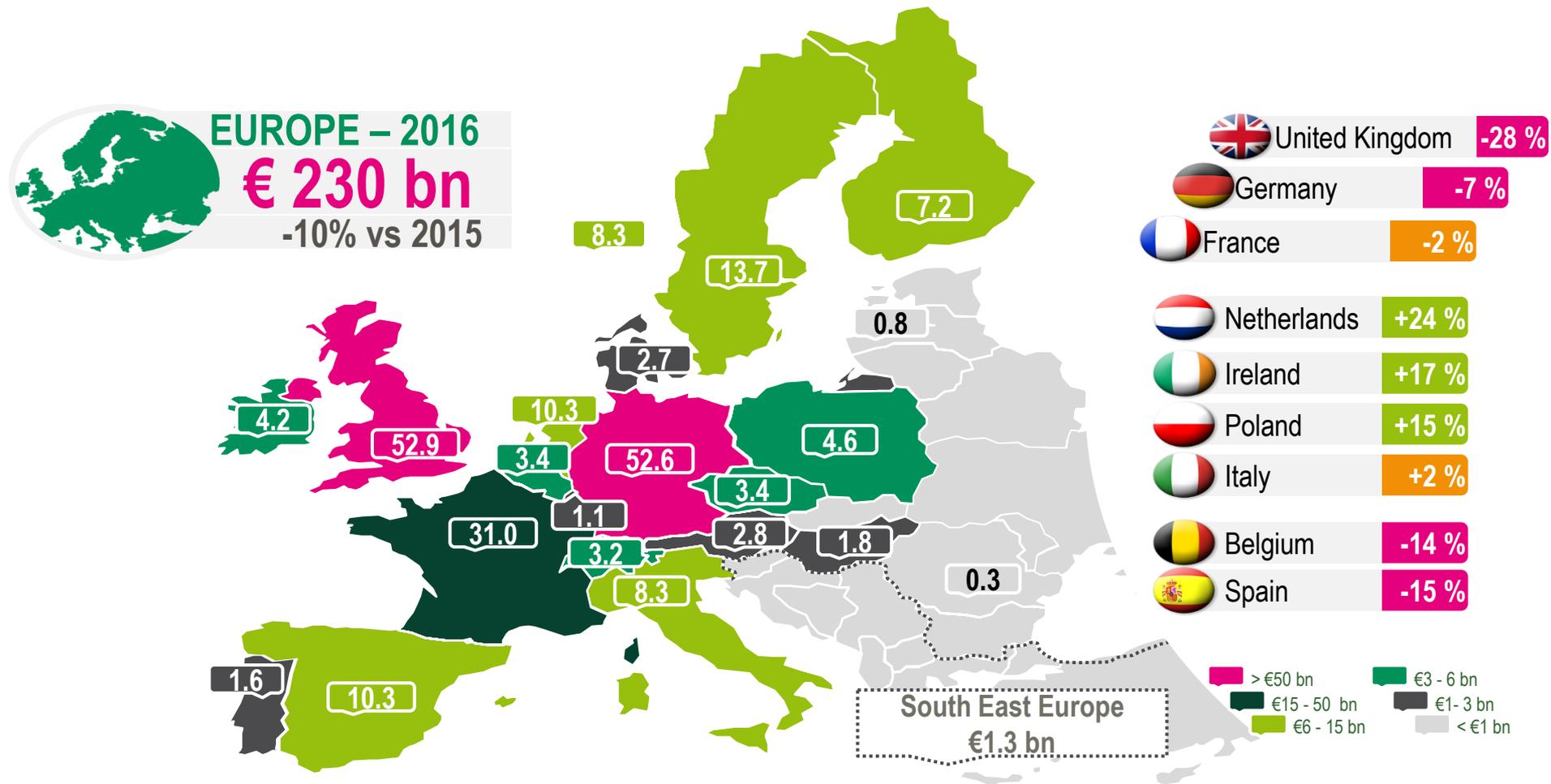
- 1. LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT**
- 2. LE MARCHÉ DES BUREAUX EN REGIONS**
- 3. LE MARCHÉ TERTIAIRE DE NANCY**
- 4. LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ ET DE LA LOGISTIQUE**
- 5. ANNEXES**

---

**1**

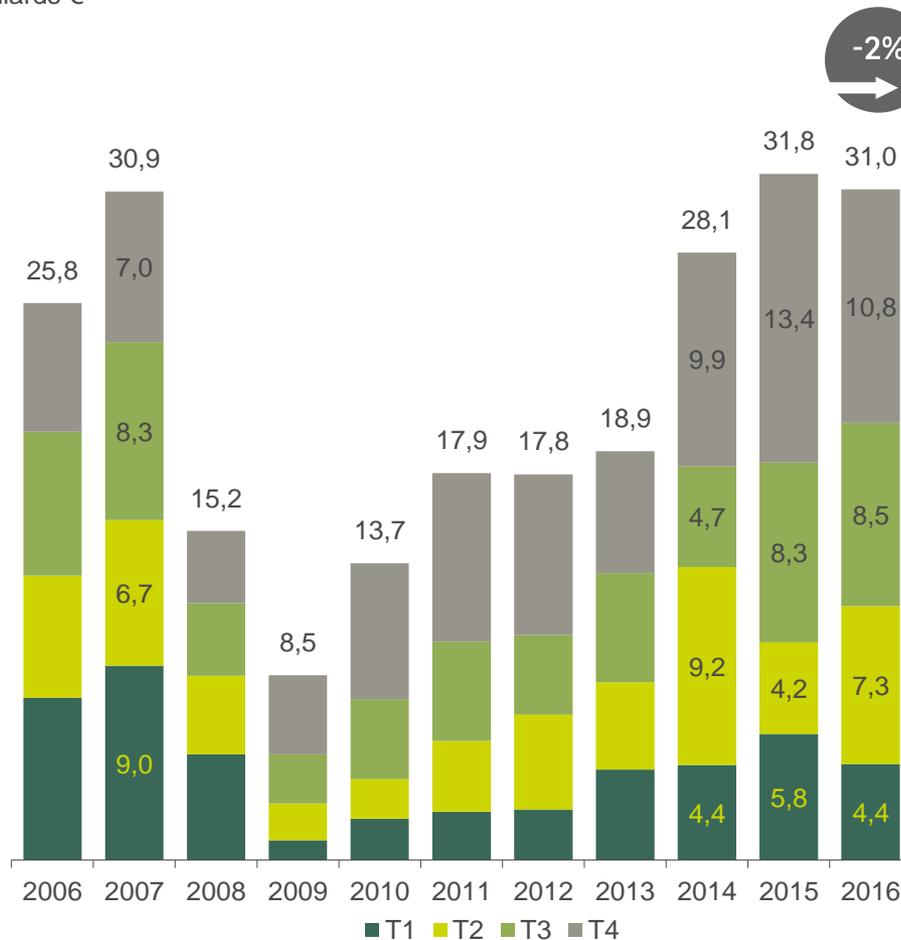
# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

# Investissement en Immobilier d'entreprise en Europe



# Investissement en Immobilier d'entreprise en France

milliards €

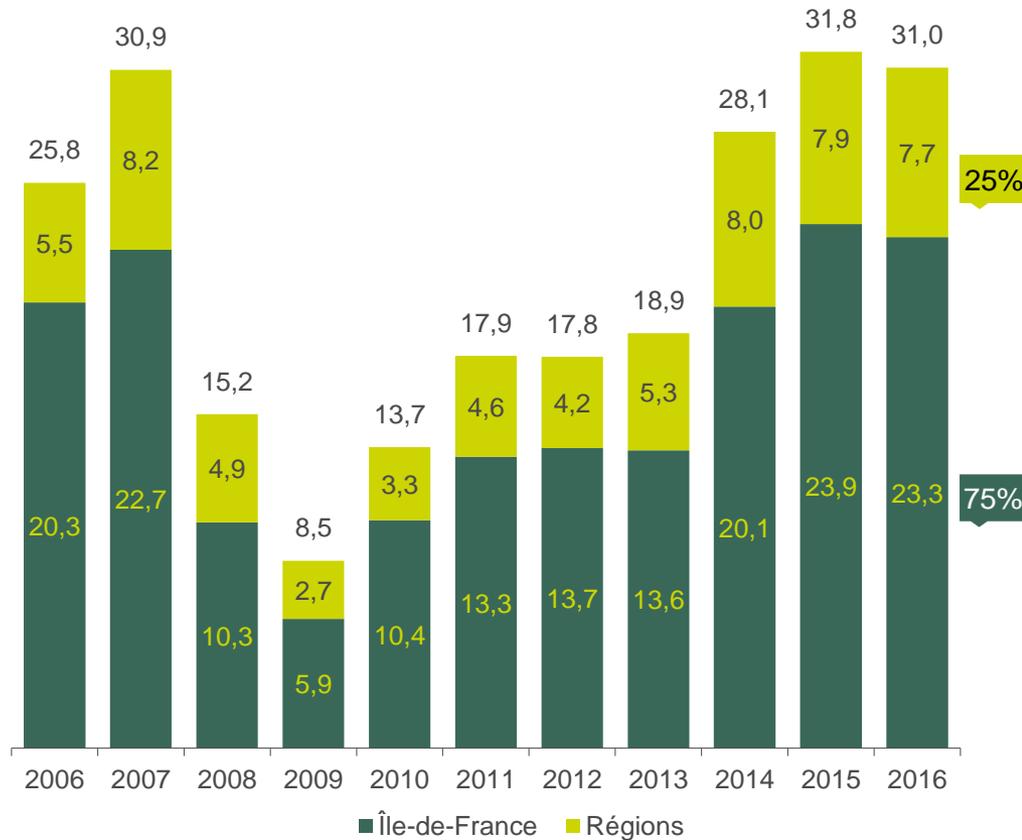


## L'investissement maintient un niveau record en 2016 :

- Avec 31 milliards d'euros engagés en France en 2016, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise est resté stable (-2%) comparativement à 2015.
- Le quatrième trimestre a été dynamique avec 11 milliards d'euros et soutenu par les dernières cessions de sociétés luxembourgeoises et l'opportunité des vendeurs qui ont souhaité concrétiser leurs plus-values potentielles dans un marché porteur.

# Investissement en Immobilier d'entreprise en France

milliards €



## Stabilité des volumes investis en Ile de France et en Régions 2016 :

- Dans la lignée de 2015, l'Île de France regroupe 75% et les régions 25% des volumes investis en 2016, ce qui représente pour les régions 7,7 milliards d'euros en 2016.

# Investissement en immobilier d'entreprise en Régions

## Quai 8.2 - Bordeaux



80 M€

## Portefeuille Primavera



188 M€

## Portefeuille Diane - Logistique

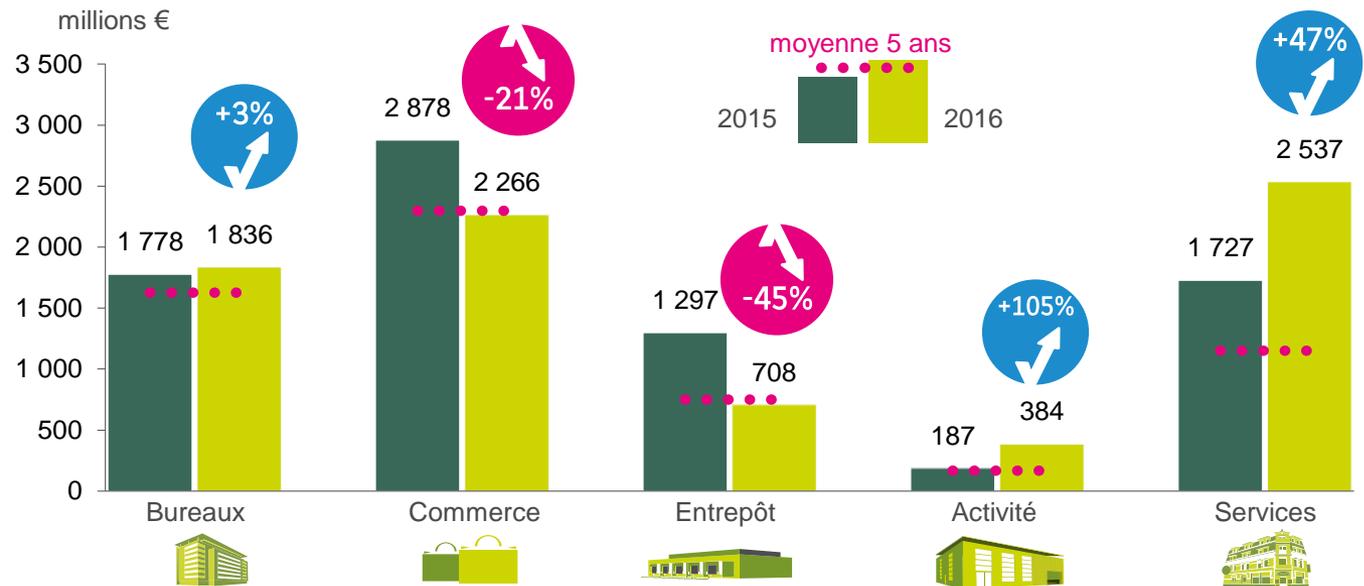


105 M€

## Club Med Samoëns Morillon



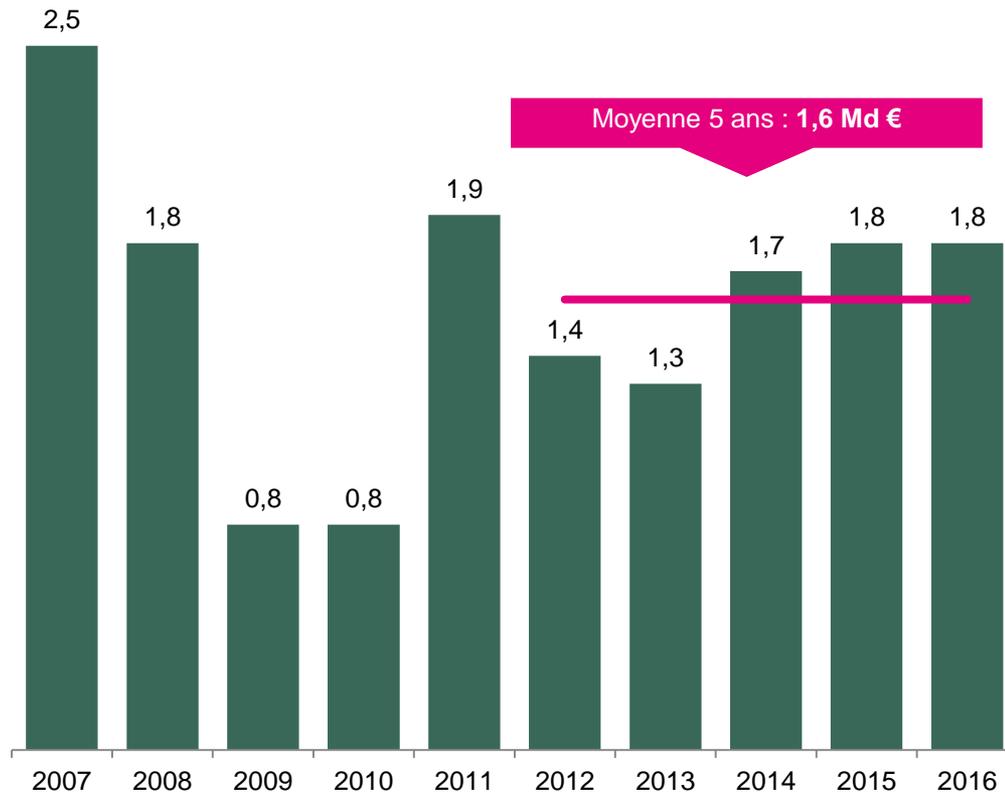
96 M€



- Par typologie d'actif, les **services** connaissent une évolution des plus fortes (+47%) et représentent la part la plus importante en régions avec le tiers des volumes investis.
- **Les commerces**, même si ils sont en baisse de 21%, arrivent à la deuxième place avec 29% des montants investis, toujours porté par les ventes de portefeuilles.
- **Les bureaux** n'arrivent qu'en 3<sup>ème</sup> position avec 24% des volumes engagés. Lyon reste le premier marché de régions (35%) mais le plus grande transaction en régions est à Bordeaux.
- **Les entrepôts** arrivent en 4<sup>ème</sup> position avec 9% des volumes engagés, grâce notamment à la cession du portefeuille Diane, devant les **locaux d'activité** qui ne représentent que 5% des volumes investis, mais un volume doublé avec 384 millions investis.

# Investissement Bureaux en Régions

Évolution des montants investis (en milliards d'euros)



- L'investissement en bureaux régions poursuit son développement à **1,8 milliard d'euros**, largement au dessus de la moyenne à 5 ans.
- La diversification des investissements en régions s'est engagée dans un univers de taux bas et un **accroissement des VEFA** en blanc, dans nombreuses métropoles régionales, au-delà de Lyon et Lille.

# L'investissement en immobilier d'entreprise en Lorraine

En Lorraine, le volume d'investissement toutes classes d'actifs confondues représente environ 85 M€, dont près de 58 M€ en commerce avec notamment la cession de l'ensemble immobilier H&M de la rue Serpenoise - rue Puhl Demange, en hyper centre ville de METZ et 16 M€ en bureaux dont le programme OMEGA en cours de construction à NANCY LAXOU.

## METZ



## NANCY



Andre & Moulet architecte

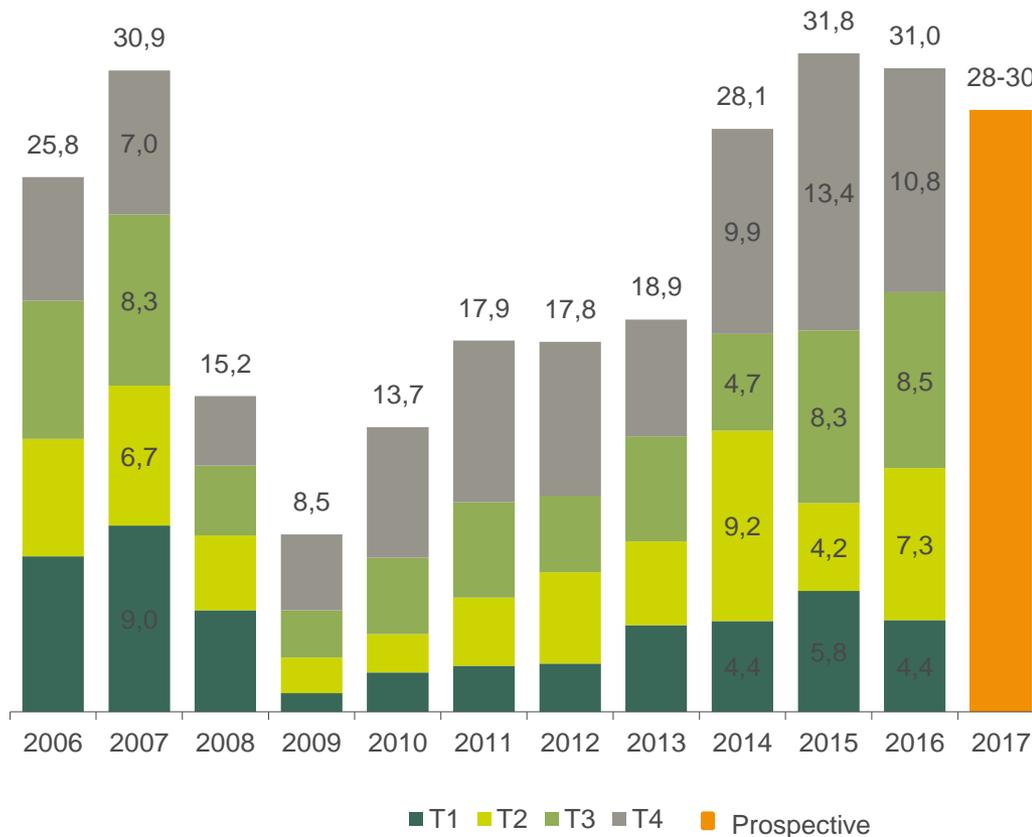


- **Le volume global d'investissement en Lorraine en 2016**, toutes classes d'actifs confondues, s'élève à près de **85 millions d'euros**, dont **près de 67 millions d'euros pour le secteur Metz** et **près de 18 millions d'euros pour le secteur de Nancy**.
- **A Nancy**, la vente en l'état futur d'un programme de bureaux d'envergure à proximité du centre ville fait la référence de transaction en bureaux neufs, la mise sur le marché des immeubles de bureaux de **Nancy Grand Cœur situés au pied de la gare TGV** seront livrés à **partir de 2017**.
- **A Metz**, l'immobilier d'entreprise de bureaux s'est porté sur la vente d'immeubles de seconde main loués, soit en centre ville de Metz ou sur le site du Technopôle, en attendant les programmes neufs du quartier de l'Amphithéâtre comme **Le Premium en cours de construction au dessus du centre commercial Muse** qui sera livré dès **octobre 2017**.
- **Ces secteurs « prime » au pied des gare TGV** vont 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 moins de 6,50%**.



# Investissement en Immobilier d'entreprise en France

milliards €



## Vers une consolidation des volumes investis en 2017 :

- En conclusion, **le marché locatif devrait bien se comporter** et attirer les capitaux et les investisseurs en quête de revenus sécurisés, pouvant générer des plus-values en cas de retour de l'inflation. C'est pourquoi nous tablons sur une consolidation des volumes investis en 2017 **entre 28 et 30 milliards d'euros**, et des taux « prime » en légère baisse.

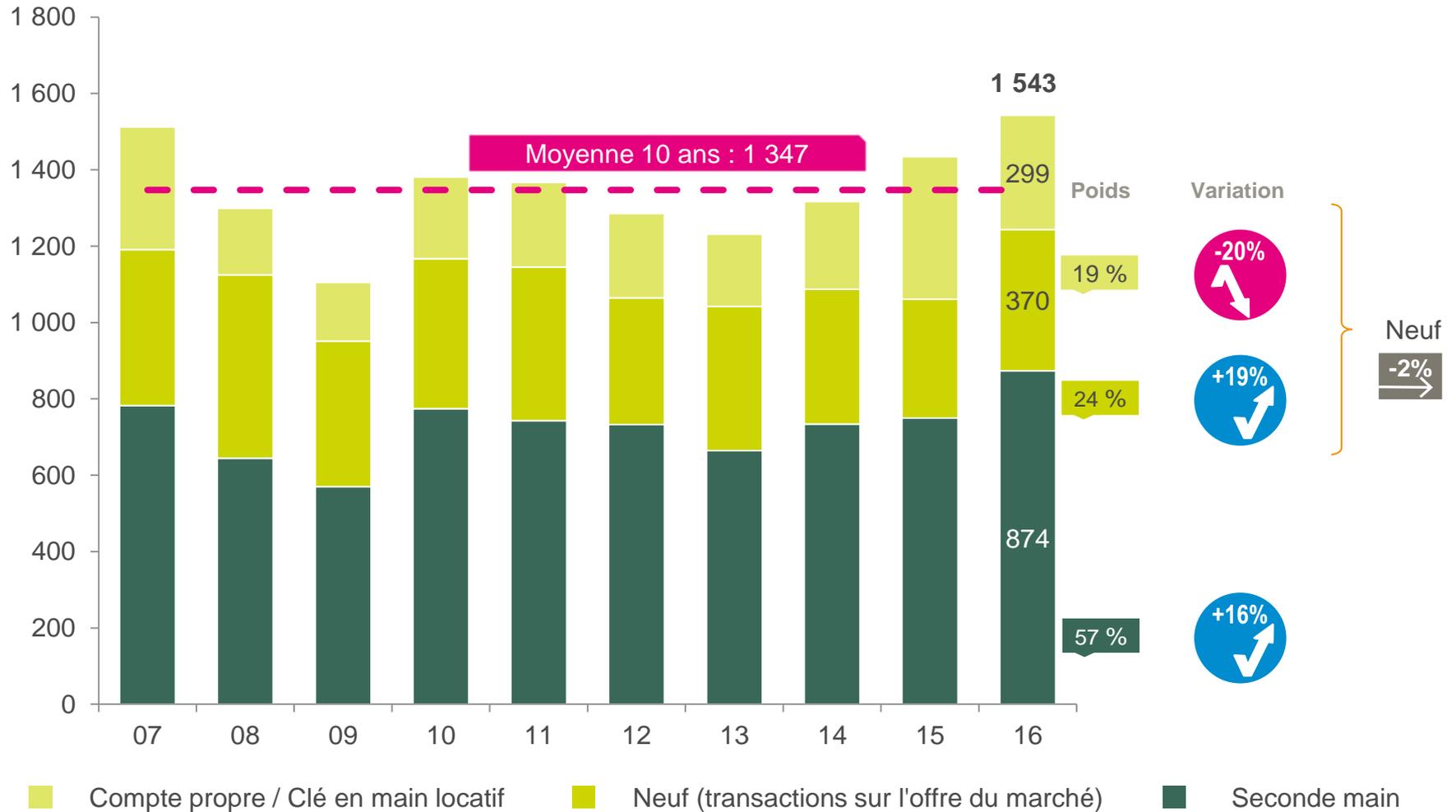
---

**2**

# LE MARCHÉ DES BUREAUX EN RÉGIONS

# Transactions de bureaux en régions (16 villes)

milliers m<sup>2</sup>

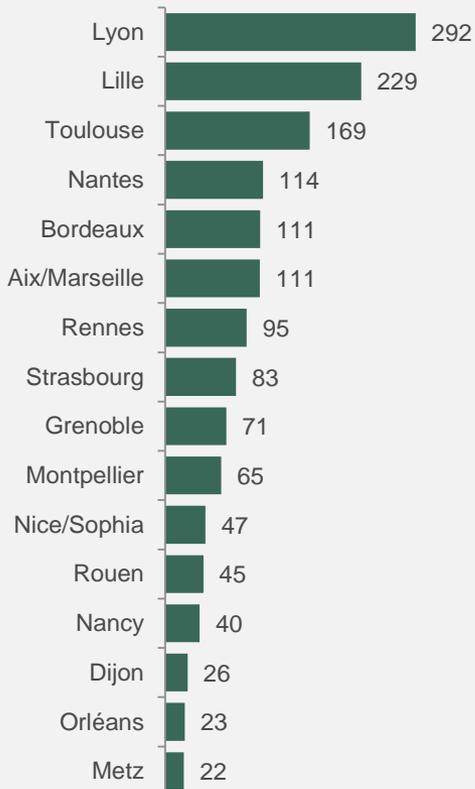


# Transactions de bureaux en régions (16 villes)

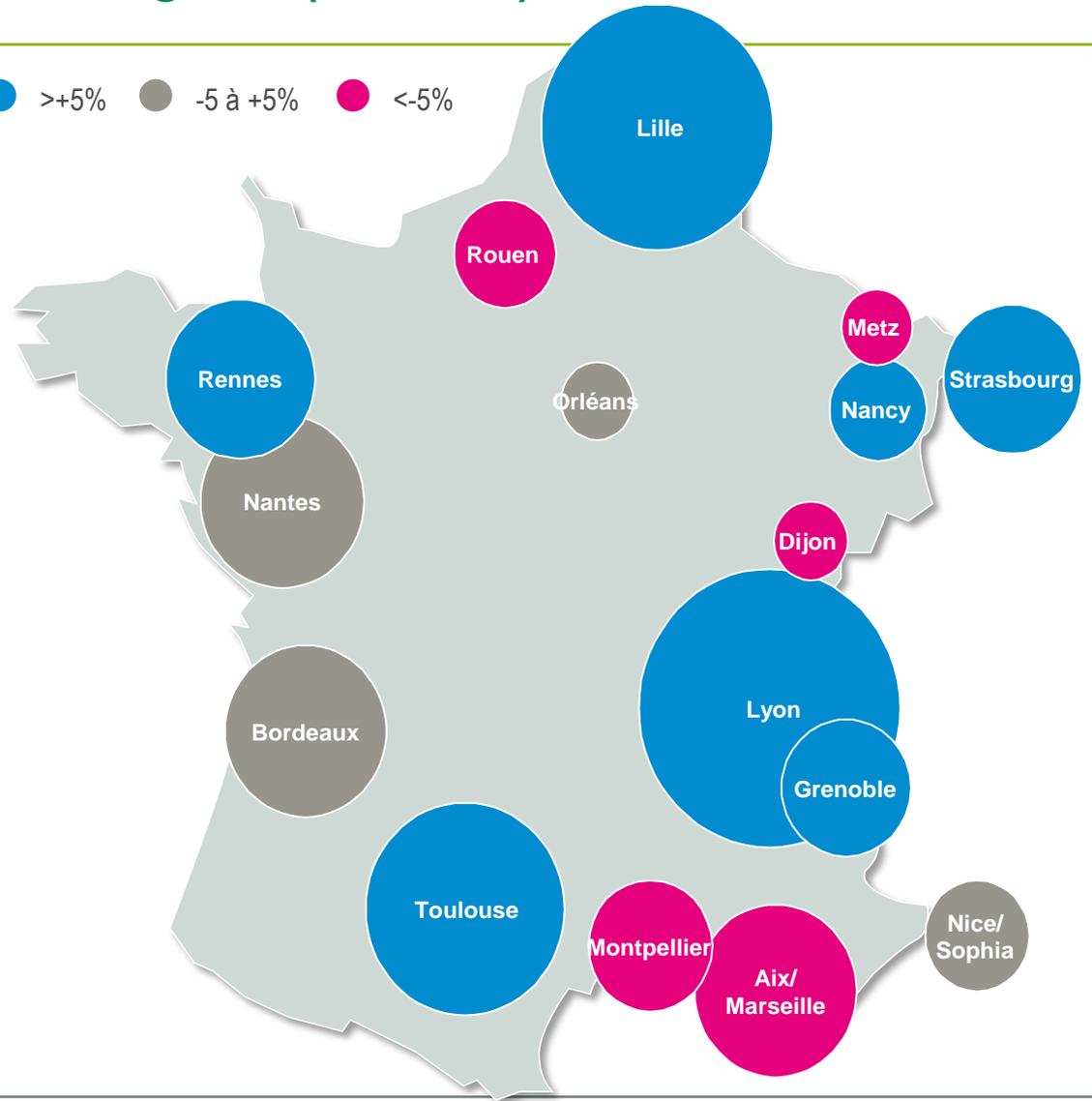
## RÉGIONS

1 542 600 m<sup>2</sup>

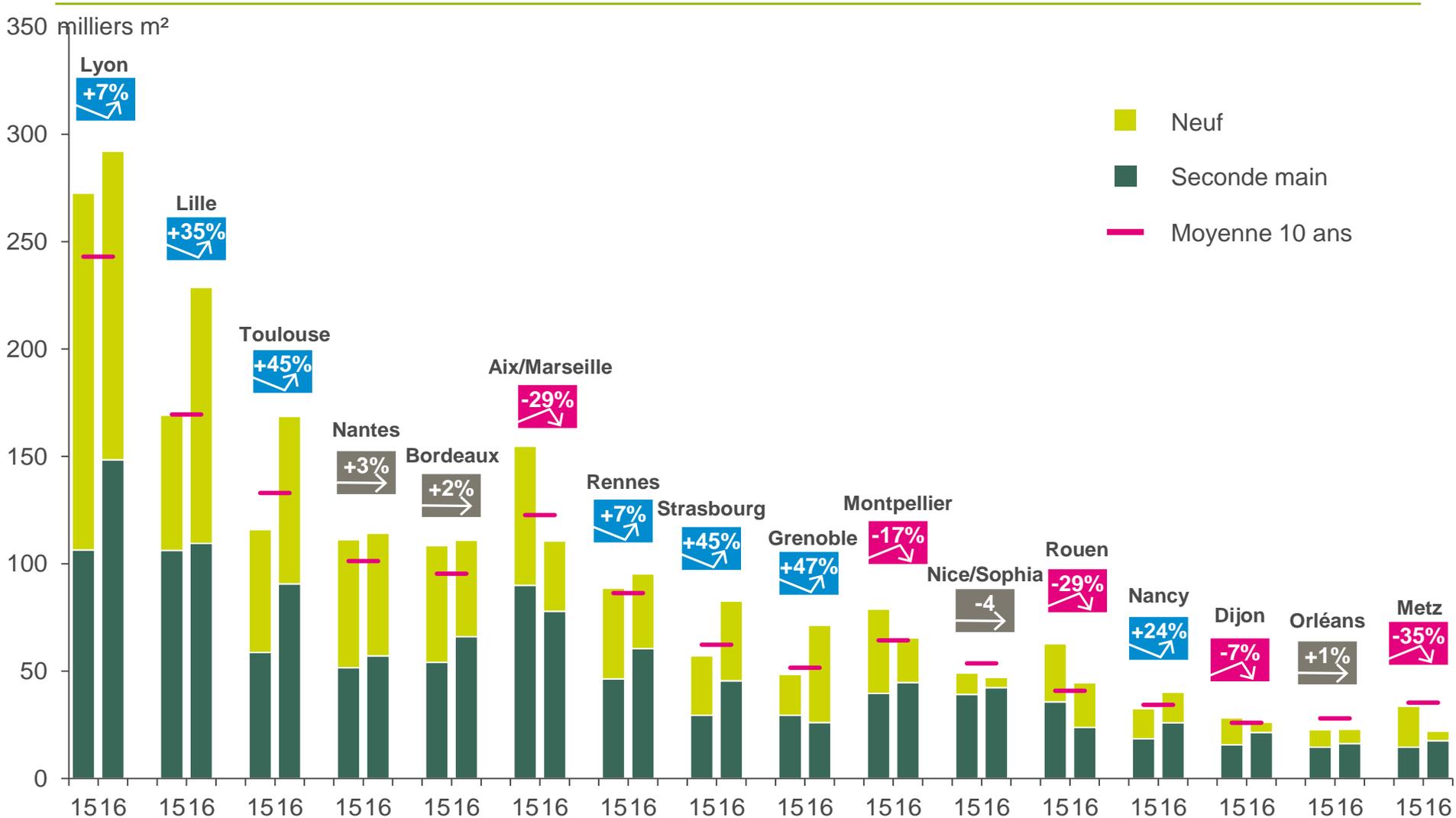
## CLASSEMENT



● >+5% ● -5 à +5% ● <-5%

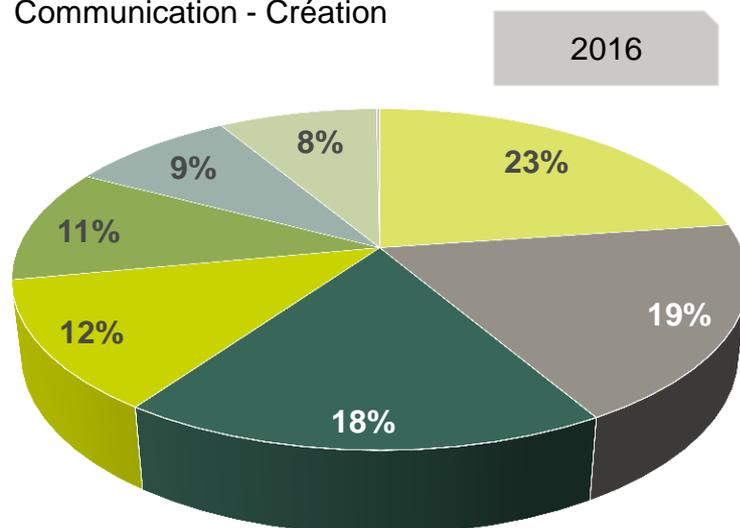
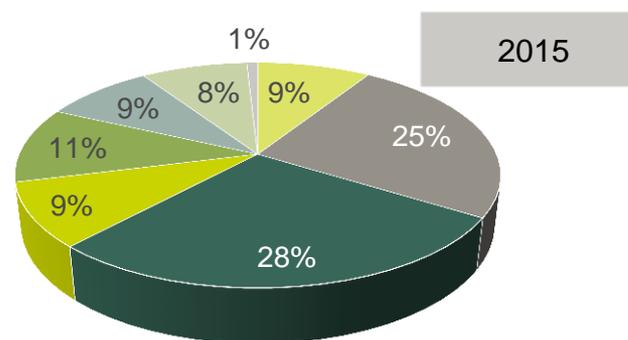


# Transactions de bureaux en régions (16 villes)



# Transactions > 1 000 m<sup>2</sup> par secteur d'activité (16 villes)

- TIC
- Secteur public - parapublic
- Industrie
- Banque – Finance - Assurance
- Autres services
- Distribution - Logistique
- Services juridiques - Conseil
- Communication - Création



## Exemples de transactions en 2016

### TIC

Orange – Part-Dieu – 26 000 m<sup>2</sup>  
 Cap Gemini – Euronantes – 7 950 m<sup>2</sup>  
 IBM Services Center – Lille Centre – 3 700 m<sup>2</sup>

### Industrie

Schneider Electric – Grenoble – 26 750 m<sup>2</sup>  
 Stelia Aerospace – Toulouse Ouest – 13 300 m<sup>2</sup>  
 Groupe Danone – Limonest – 11 200 m<sup>2</sup>

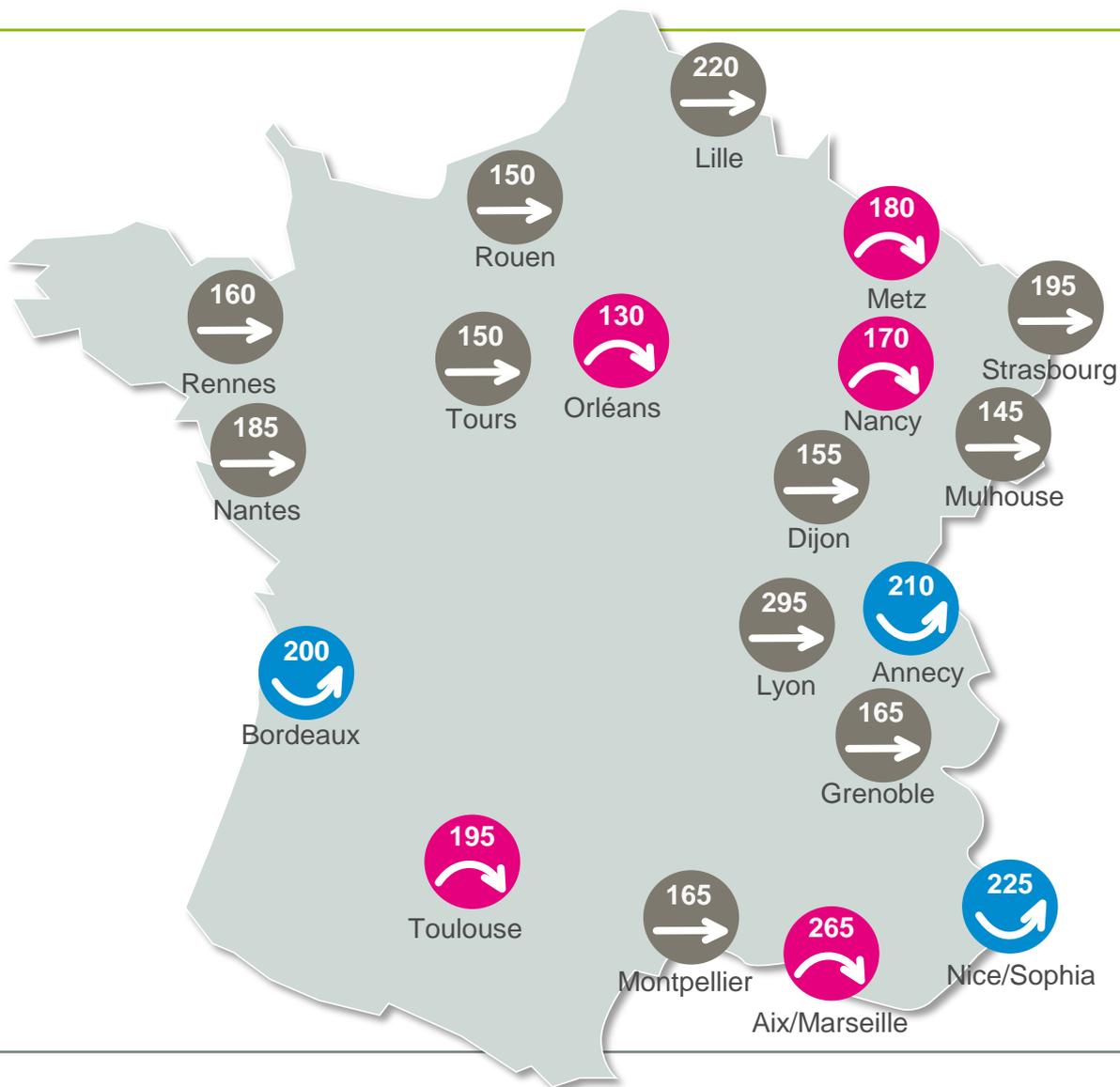
### Secteur public - parapublic

IRT – Toulouse Sud-Est – 14 800 m<sup>2</sup>  
 Rectorat – Euralille – 14 400 m<sup>2</sup>  
 Mairie – Grenoble – 12 000 m<sup>2</sup>

### Banque – Finance - Assurance

Crédit Mutuel – Strasbourg Centre – 18 500 m<sup>2</sup>  
 AXA – Rouen – 8 000 m<sup>2</sup>  
 BNP Paribas – Euralille – 6 500 m<sup>2</sup>

# Loyers "top" de bureaux neufs – 2016 versus 2015



€ H.T. H.C./m²/an

Hors parking

Basés sur des références de transactions réalisées

---

**2**

# LE MARCHE TERTIAIRE DE NANCY EN 2016



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

Marché de Nancy - 2016 | Janvier 2017 | 18

# Organisation géographique du marché

## Nancy Centre

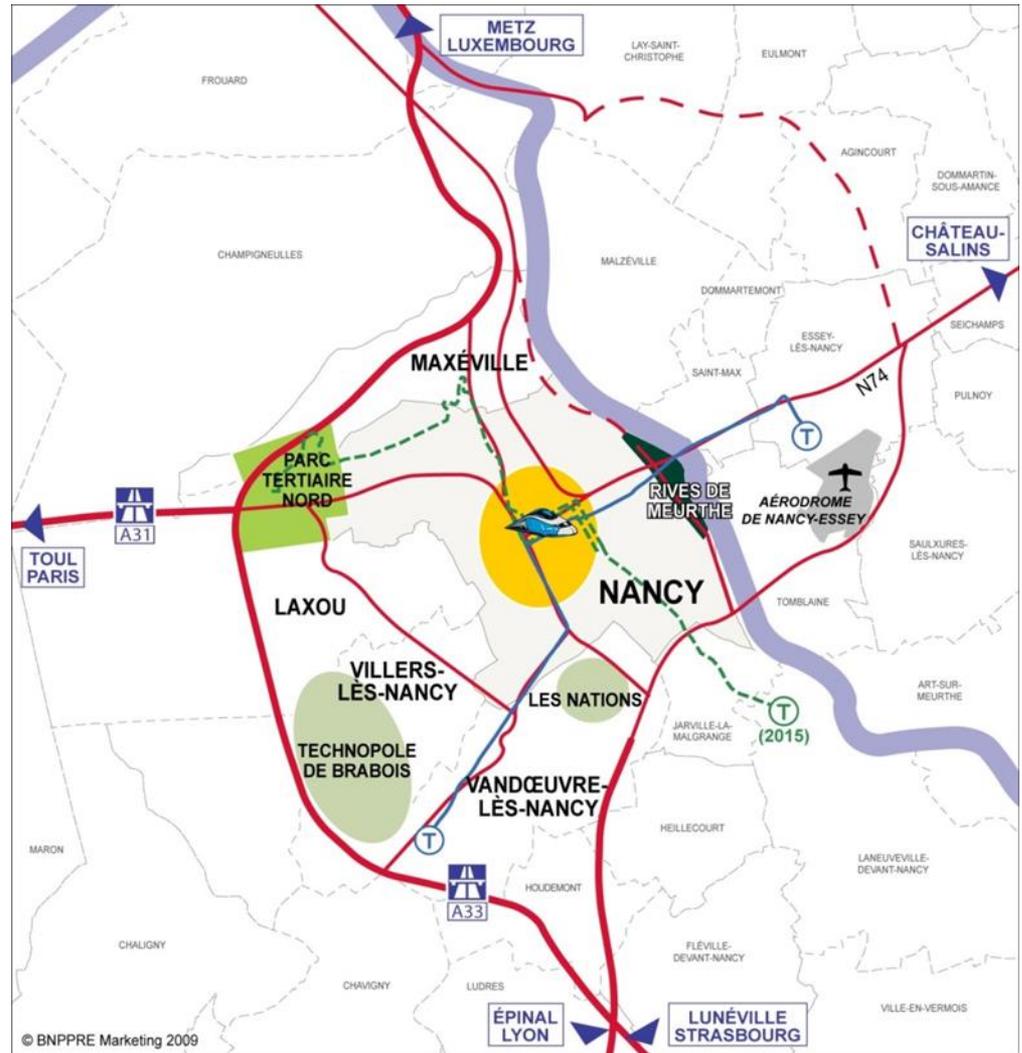
- ▶ Centre Affaire Gare
  - Nancy Grand Cœur – République, Joffre, Thiers Mazagran, St Léon
- ▶ Centre ville
  - Croix de Bourgogne - Chalnot
  - Hypercentre – St Jean, St Dizier, St Georges

## Les Parcs Tertiaires

- ▶ Rives de Meurthe - Mothe, Austrasie Victor
- ▶ 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)

## 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 Nancy Gare

Depuis l'arrivée du TGV Est européen, qui relie **Paris en 1h 30**, le quartier de la Gare de Nancy est devenu un territoire à enjeux primordiaux pour l'agglomération, et ce d'autant plus qu'il représente l'un des principaux points d'ancrage de son développement.

Dans cette logique, le Grand Nancy a mis en œuvre un véritable projet intégrant l'ensemble des composantes urbaines.

## La place Thiers

Parvis de la Gare TGV, avec près de 10 millions de voyageurs par an, la place Thiers est la première porte d'entrée de l'agglomération nancéienne. Nancy Grand Cœur est le quartier idéal pour encourager de nouvelles pratiques urbaines. Construite sur deux étages, le « parvis haut » et le « parvis bas », la place Thiers a pour but de favoriser les modes de mobilité doux, combiner les différents modes de transports et le mieux vivre ensemble.

## La place Charles III

Un travail fin sur la mise en lumière de la place et de ses abords a pour but d'assurer l'éclairage fonctionnel mais également de mettre en valeur les richesses architecturales existantes (église St Sébastien et façade du marché), de souligner les dynamiques de déplacements et les nouveaux potentiels de la place.

## Le centre de congrès Prouvé

Au pied du TGV, ce tout nouvel équipement d'une fonctionnalité exemplaire, prend en compte les attentes d'aujourd'hui et anticipe les besoins de demain. Il intègre un parking public souterrain de près de 500 places de stationnement.

## La nouvelle place de la Synagogue

La reconstruction de la ville sur la ville, c'est aussi repositionner les édifices existants dans les nouveaux espaces publics. L'eau y retrouve toute la place qu'elle occupait. Des bassins offrent aux habitants et aux usagers une respiration appréciable, tout en agrandissant l'espace public et en facilitant les rencontres.

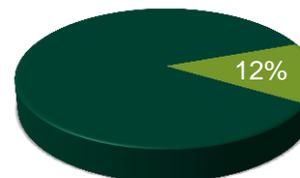


**FRANCK IMMOBILIER**  
Pole emploi  
913 m<sup>2</sup>



**LINKCITY**  
ILOT 11A Nancy Grand Cœur  
2 600 m<sup>2</sup>

## Poids des transactions sur le marché



## Poids des offres sur le marché



## Indicateurs\*

Surface placée sur le secteur : **5 900 m<sup>2</sup>**

Surface moyenne placée : **536 m<sup>2</sup>**

Nombre de transactions : **11**  
Soit **8%** du marché en nombre

Stock d'offres à un an : **10 500 m<sup>2</sup>**  
**Neuf : 36 % / Seconde main : 64 %**

# Principales tendances

Bureaux	2015	2016	Evolution
Offre à un an	74 254 m <sup>2</sup>	70 417 m <sup>2</sup>	 - 5 %
Transactions	32 518 m <sup>2</sup>	40 275 m <sup>2</sup>	 + 24 %
Taux de vacance	6 %	6 %	
Parc		1 216 000 m <sup>2</sup>	

Loyers*	2015	2016	Evolution
Loyer Top	185	171	 - 7,6 %
Centre-ville			
Neuf	155	158	 + 1,9 %
2 <sup>nd</sup> e main	122	116	 - 4,9 %
Périphérie			
Neuf	134	139	 + 3,7 %
2 <sup>nd</sup> e main	101	100	 - 1 %

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

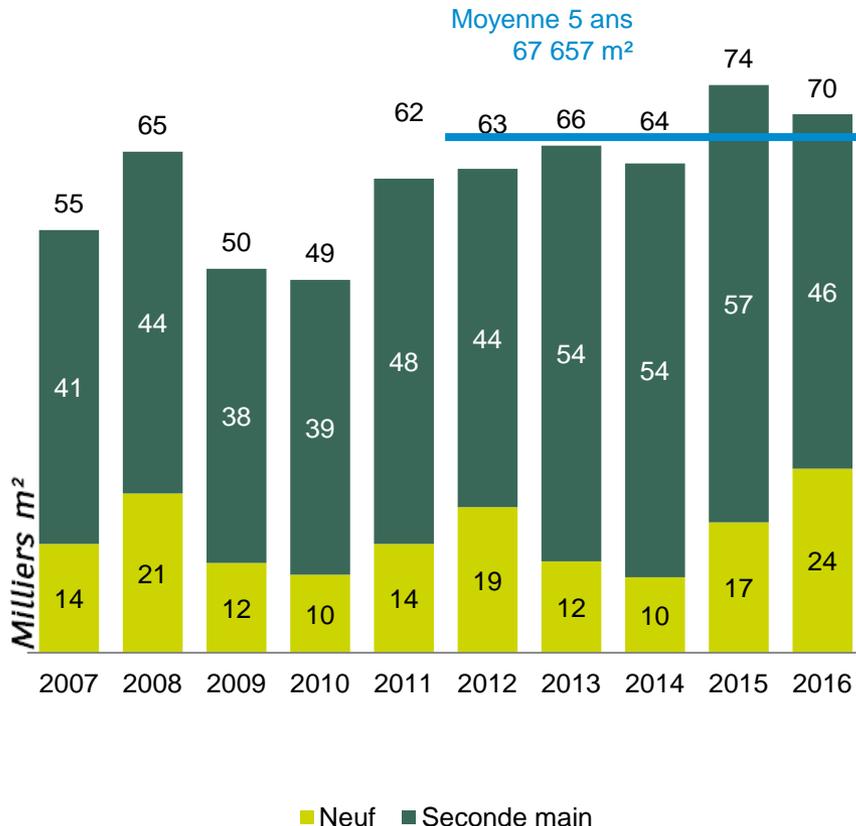
---

L'OFFRE DISPONIBLE À 1 AN

---



# Evolution de l'offre



Evolution de l'offre en volume

## Une offre neuve en hausse et une baisse de l'offre de seconde main:

- **L'offre à un an s'affiche à 70,500 m<sup>2</sup>**, soit un retrait de 5%. Elle est légèrement supérieure à la moyenne sur 5 ans (+4%).
- Le bon niveau d'écoulement de l'offre de seconde main (-19 %) a été compensé par la production d'offre neuve.
- Avec le démarrage des programmes livrables en 2017 **l'offre neuve progresse de 41 %** et représente un tiers de l'offre à un an.
- L'offre de seconde main représente 66 % de l'offre globale.
- **Le parc tertiaire de Nancy est estimé à 1 216 000 m<sup>2</sup>. Taux de vacance : 6 %.**

# Evolution de l'offre

	2nd main	Neuf	TOTAL
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	57 216 m <sup>2</sup>	17 038 m <sup>2</sup>	<b>74 254 m<sup>2</sup></b>
<b>2016</b>	<b>46 363 m<sup>2</sup></b>	<b>24 054 m<sup>2</sup></b>	<b>70 417 m<sup>2</sup></b>

Moyenne sur 5 ans	51 274 m <sup>2</sup>	16 383 m <sup>2</sup>	67 657 m <sup>2</sup>
-------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

2016 vs. 2015	- 19 %	+ 41 %	- 5 %
2016 vs. Moyenne sur 5 ans	- 10 %	+ 47 %	- 4 %

# Nos offres significatives

## OCEANIS



LOCATION  
VENTE

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

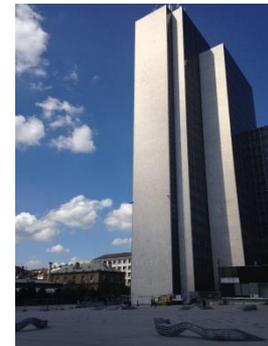
## LAXOU



LOCATION  
VENTE

Neuf  
LAXOU  
1 047 m<sup>2</sup>

## TOUR THIERS



LOCATION  
VENTE

Seconde main  
Nancy centre gare  
3 660 m<sup>2</sup>

## PLATEAU DE HAYE



LOCATION  
VENTE

Neuf  
MAXEVILLE  
5 300 m<sup>2</sup>

## L'ARC



LOCATION  
VENTE

Seconde main  
MAXEVILLE  
3 300 m<sup>2</sup>

## ESCURIAL



LOCATION  
VENTE

Seconde main  
VANDOEUVRE LES NANCY  
2 300 m<sup>2</sup>

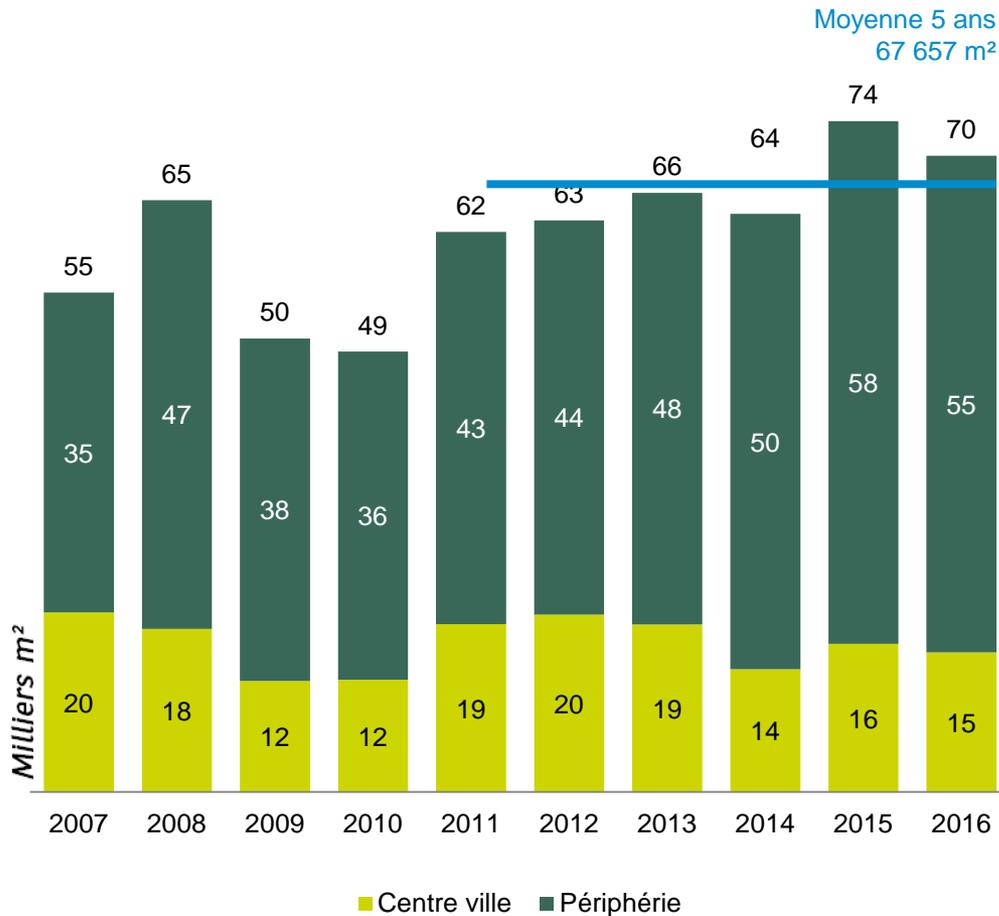


**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

Marché de Nancy - 2016 | Janvier 2017 | 25

# Répartition centre-ville et périphérie

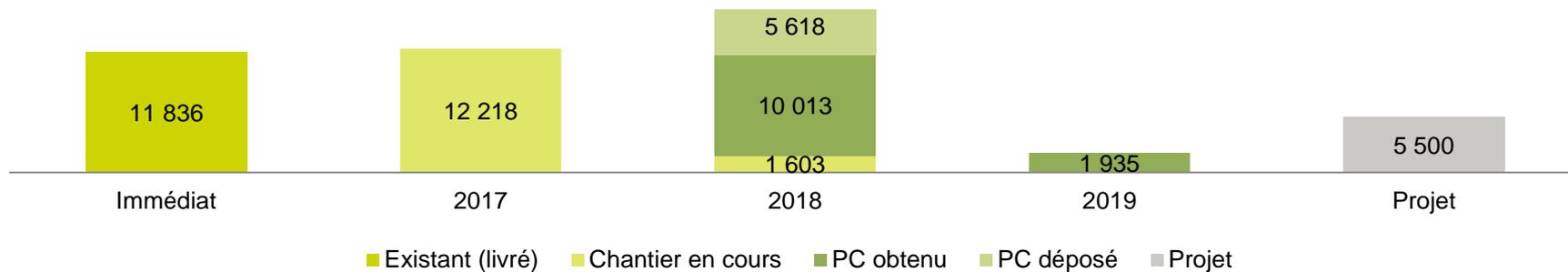


## Une baisse de l'offre tant en centre-ville qu'en périphérie:

- La répartition centre ville par rapport à la périphérie reste stable d'une année sur l'autre.
- En ce qui concerne l'offre de seconde main, elle est principalement située en **périphérie (79%)**.
- Le secteur des Pôles tertiaires regroupant les sites du Technopôle de Brabois, Saint Jacques Plateau de Haye et des Rives de Meurthe, reste stable avec 42 offres pour un volume de 32 700 m². En revanche, la part de seconde main est en retrait de - 22 % .
- **Le Technopôle de Brabois**, ne représente plus que 16 % de l'offre de seconde main disponible à un an **soit un retrait de -42%**.
- Le secteur Nancy St Jacques – Plateau de Haye représente 6 700 m² de l'offre de seconde avec notamment l'immeuble libéré par le groupe Bouygues-CIRMAD de 3 300 m² environ.
- Enfin, le secteur de Laxou représente 5 000 m² avec essentiellement 2 offres qui représentent à elles seules 3 200 m².

# Offre neuve et future

Échéancier de livraison (m<sup>2</sup>)



**2017**  
SkyLine Bat A/B  
3 879 m<sup>2</sup>

**2017**  
O'origin  
1 359 m<sup>2</sup>

Architecte : SILVIO D'ASCIA

**2017**  
AUSTRASIAN  
5 458 m<sup>2</sup>

**2018**  
NANCY GRAND COEUR  
3 204 m<sup>2</sup>

Architecte : SEYLER & LUCAN

---

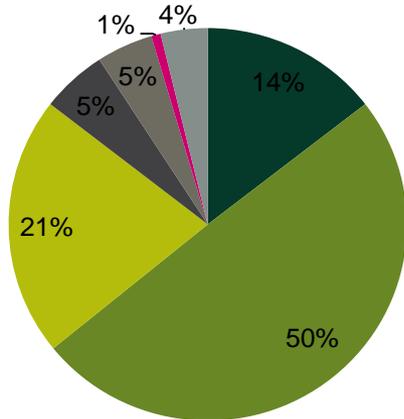
# LA DEMANDE EXPRIMÉE AUPRES DE BNPPRE



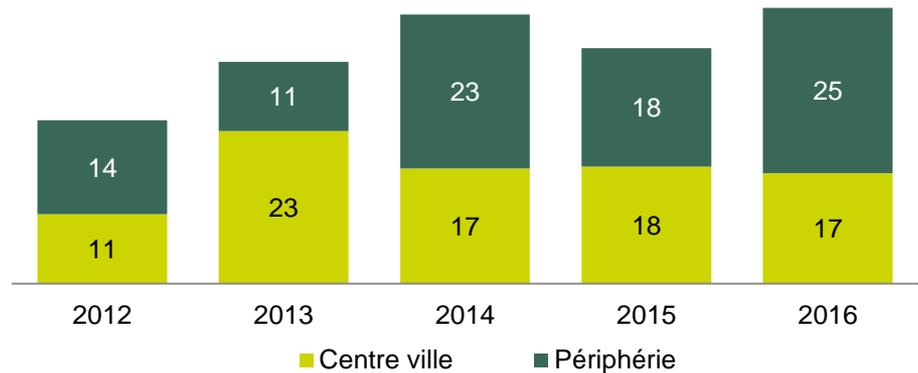
# Evolution et répartition de la demande

Répartition par tranches de surfaces

En nombre

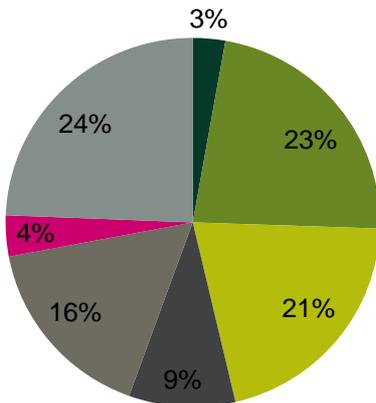


Evolution de la demande, en volume (milliers m<sup>2</sup>)



■ < 100   
 ■ 100 - 250   
 ■ 250 - 500   
 ■ 500 - 750  
■ 1000 - 1500   
 ■ 1500 - 2000   
 ■ 2 000 - 5 000

En volume



## La demande en hausse :

- **Le volume des demandes exprimées** auprès de BNPPRE **progressé** de 17 % pour atteindre 41 800 m<sup>2</sup>.
- La progression se confirme également sur le nombre de recherches (131) soit + 26 %.
- La demande reste à **72% locative**.
- **85 % des demandes se sont exprimées** pour des surfaces **inférieures à 500 m<sup>2</sup>**, ce qui fait de Nancy un marché de petites surfaces avec une demande moyenne de 319 m<sup>2</sup>.
- **9% des demandes se sont exprimées pour des surfaces supérieures à 1.000 m<sup>2</sup>**, pour 44 % du volume global de la demande.

---

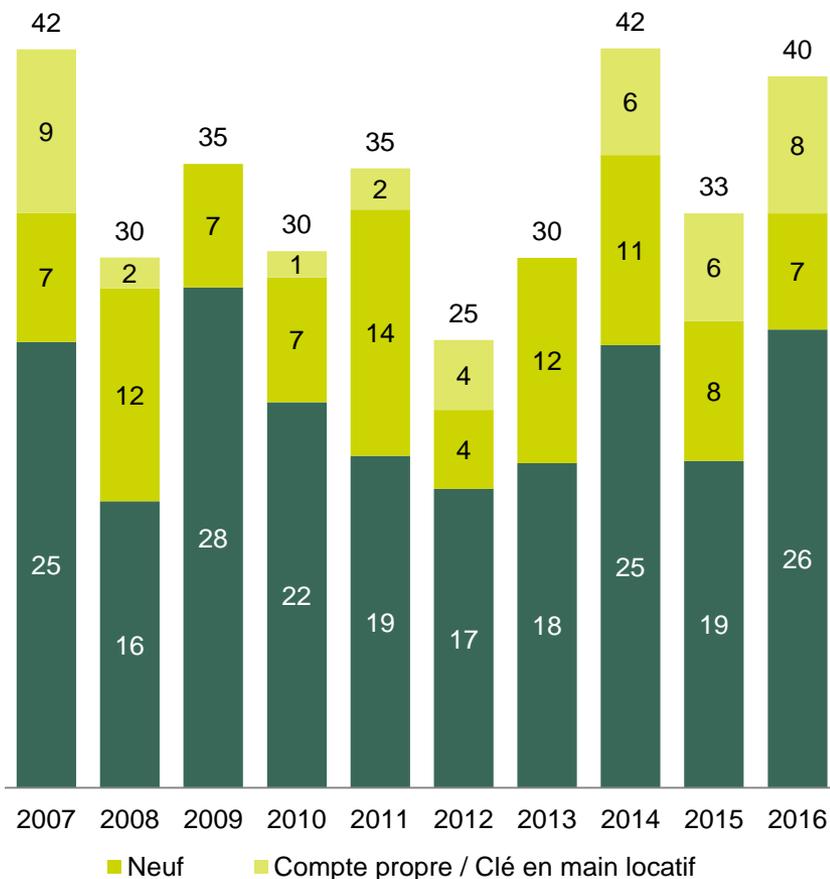
# LES TRANSACTIONS

---



# Evolution des transactions

Evolution des transactions en volume  
(en milliers de m<sup>2</sup>)



## Des transactions marquées par une hausse des locaux de seconde main :

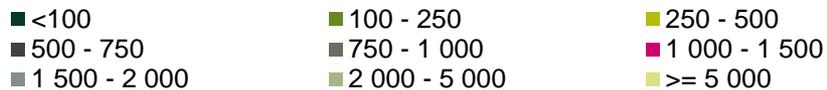
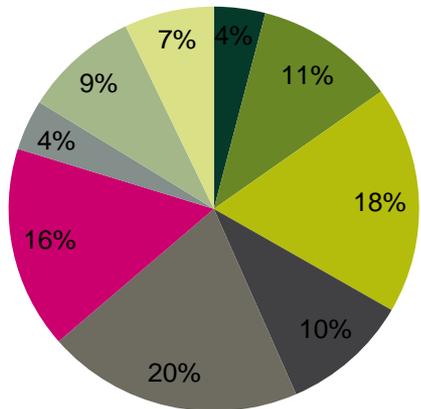
- Avec 40 300 m<sup>2</sup> (pour 90 transactions), le marché Nancéen affiche une progression de +24 %.
- 8 transactions supérieures 1 000 m<sup>2</sup> ont été observées : le Groupe Vinci (3 800 m<sup>2</sup>) dans le programme OMEGA, l'Office National des Forêts (3 600 m<sup>2</sup>) et Central Finances (1 600 m<sup>2</sup>) sur le Technopôle de Brabois, ALSMT pour un compte propre de 1 500 m<sup>2</sup> de bureaux à Vandœuvre-lès-Nancy ou encore Foncia (1 200 m<sup>2</sup>) dans la Tour Thiers.
- La tranche entre 500 et 1 000 m<sup>2</sup> représente 17 opérations pour 12 300 m<sup>2</sup> : pour exemple l'installation de Téléassurances qui a loué 1000 m<sup>2</sup> dans le programme Les Vergers du Plateau sur le Plateau de Haye, le déplacement de l'Agence Pôle Emploi sur 900 m<sup>2</sup> dans le programme Frank immobilier sur Nancy Grand Cœur, l'acquisition par un groupement d'ophtalmologues de l'immeuble CIF (872 m<sup>2</sup>), l'installation d'Antargaz (800 m<sup>2</sup>) dans la Tour Thiers ou encore l'extension de l'Agence Régionale de Santé dans 780 m<sup>2</sup>, rue Saint Jean, en centre-ville.
- Avec 73 % des transactions inférieures à 500 m<sup>2</sup>, la transaction moyenne représente 448 m<sup>2</sup>.
- La part du neuf (14 300 m<sup>2</sup>) représente 36 % et celle du centre-ville 23 %.

# Evolution des transactions

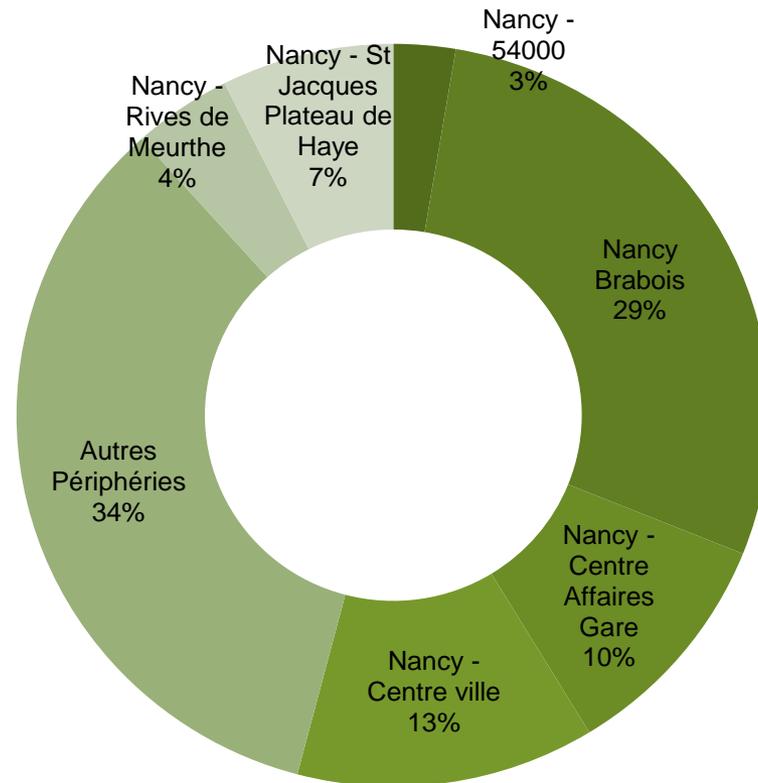
	Compte propre	2nd main	Neuf	TOTAL
2010	1 500 m <sup>2</sup>	21 831 m <sup>2</sup>	7 057 m <sup>2</sup>	30 388 m <sup>2</sup>
2011	2 340 m <sup>2</sup>	18 793 m <sup>2</sup>	13 935 m <sup>2</sup>	35 068 m <sup>2</sup>
2012	3 953 m <sup>2</sup>	16 921 m <sup>2</sup>	4 488 m <sup>2</sup>	25 362 m <sup>2</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>
2015	6 100 m <sup>2</sup>	18 501 m <sup>2</sup>	7 917 m <sup>2</sup>	32 528 m <sup>2</sup>
<b>2016</b>	<b>7 747 m<sup>2</sup></b>	<b>25 944 m<sup>2</sup></b>	<b>6 584 m<sup>2</sup></b>	<b>40 275 m<sup>2</sup></b>
<b>Moyenne 5 ans</b>	<b>5 957 m<sup>2</sup></b>	<b>20 964 m<sup>2</sup></b>	<b>8 273 m<sup>2</sup></b>	<b>34 002 m<sup>2</sup></b>
2016 vs. 2015	+ 27 %	+ 40 %	- 17 %	+ 24 %
2016 vs. Moyenne 5 ans	+ 30 %	+ 24 %	- 20 %	+ 18 %

# Répartition des transactions

Répartition des transactions par surfaces (en m<sup>2</sup>)



Répartition géographique (en m<sup>2</sup>)



## Des transactions importantes sur le Technopôle de Brabois:

- **Les transactions les plus importantes** se sont réalisées sur le secteur «**Technopôle de Brabois** » qui représente 28 % du volume annuel placé et 22% des transactions.
- **Le secteur «Nancy centre** » représente 23 % du volume annuel placé pour 23 opérations dont une seule pour des locaux neufs (Pole Emploi 900 m<sup>2</sup> dans le programme Frank Immobilier).
- **Le secteur Nancy St Jacques** - Plateau de Haye représente 19% des implantations du marché.

# Transactions significatives

Alors que les fondamentaux du marché sont réunis : stabilité des valeurs, marge de progression des loyers avérée, attente des investisseurs et des utilisateurs, dynamisme des acteurs, les projets doivent être relancés à court terme pour satisfaire l'appétit des investisseurs et permettre le développement des utilisateurs.

## LAXOU

Architecte : ANDRE & MOULET



VINCI GROUPE  
3.800 m<sup>2</sup>

L  
O  
C  
A  
T  
I  
O  
N

## TECHNOPOLE BRABOIS



Office National des Forêts  
3.600 m<sup>2</sup>

L  
O  
C  
A  
T  
I  
O  
N

## TECHNOPOLE BRABOIS



CENTRAL FINANCES  
1.560 et 500 m<sup>2</sup>

L  
O  
C  
A  
T  
I  
O  
N

## NANCY CENTRE GARE



FONCIA et ANTARGAZ  
1.200 et 800 m<sup>2</sup>

L  
O  
C  
A  
T  
I  
O  
N

## NANCY GRAND COEUR

Architecte : SEYLER & LUCAN



POLE EMPLOI  
913 m<sup>2</sup>

L  
O  
C  
A  
T  
I  
O  
N



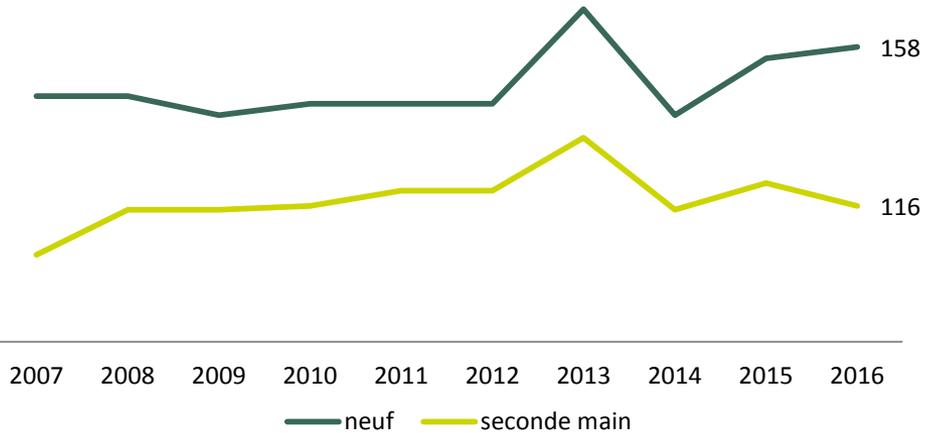
---

# LES LOYERS



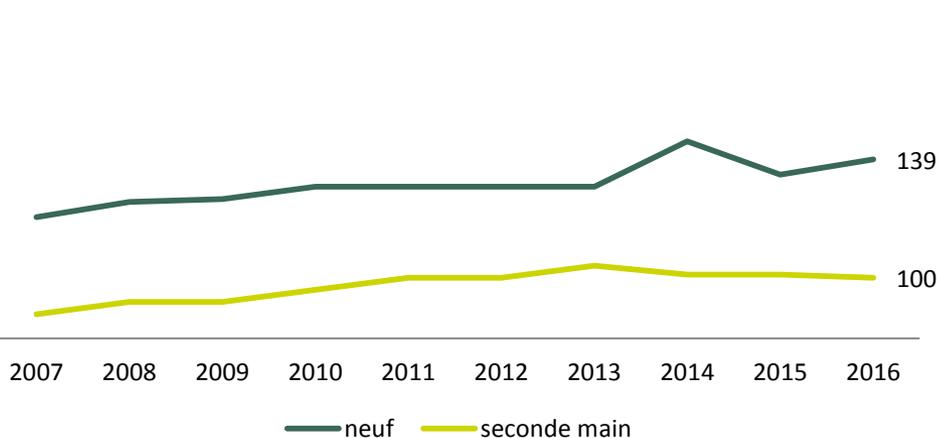
# Loyers moyens (€/m<sup>2</sup>/an HT HC)

## Centre-ville



- En centre-ville, les valeurs locatives moyennes varient entre **116 € HT HC/m<sup>2</sup>/an** pour les bureaux de seconde main et **158 € HT HC/m<sup>2</sup>/an** pour les bureaux neufs avec une **valeur « top » à 171 € HT HC / m<sup>2</sup> / an.**

## Périphérie



- En périphérie, les valeurs locatives moyennes varient entre **100 et 139 € HT HC/m<sup>2</sup>/an.**
- En fonction de la durée des baux, des mesures d'accompagnement peuvent conduire

---

**3**

# LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ ET DE LOGISTIQUE





# Principales tendances du marché

Activité / Entrepôts	2015	2016	Evolution
Offre à un an	148 190 m <sup>2</sup>	182 338 m <sup>2</sup>	 + 23 %
Demande	135 200 m <sup>2</sup>	86 930 m <sup>2</sup>	 - 36 %
Transactions	127 420 m <sup>2</sup>	89 968 m <sup>2</sup>	 - 29 %

Loyers*	2015	2016	Evolution
<b>Locaux d'activité</b>			
Neuf	73	67	 - 8 %
2 <sup>nd</sup> e main	60	51	 - 15 %
<b>Entrepôts « classe A »</b>			
Neuf	-	-	
2 <sup>nd</sup> e main	35	35	

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

# Offre à un an



## Forte augmentation de l'offre :

- L'offre disponible à un an en Meurthe et Moselle est de 182.000 m<sup>2</sup>, elle progresse de 16 % par rapport à fin 2015.
- Cette progression globale de l'offre s'explique essentiellement par hausse des locaux d'activité de seconde main (+49 %).
- La part de l'offre de locaux disponibles de plus de 5.000 m<sup>2</sup> évolue peu. Elle est uniquement constituée d'entrepôts de seconde main.
- Enfin, l'absence de lancement de programmes neufs de locaux d'activité fait tomber sa part dans l'offre globale à 3 %.

# Offres significatives

## VANDOEUVRE LES NANCY



L  
O  
C  
A  
T  
I  
O  
N

Entrepôt seconde main  
16 000 m<sup>2</sup>

## HEILLECOURT



V  
E  
N  
T  
E

Locaux d'activité  
7 300 m<sup>2</sup>

## GONDREVILLE



L  
O  
C  
A  
T  
I  
O  
N

Locaux d'activité  
8 900 m<sup>2</sup>

## LUDRES



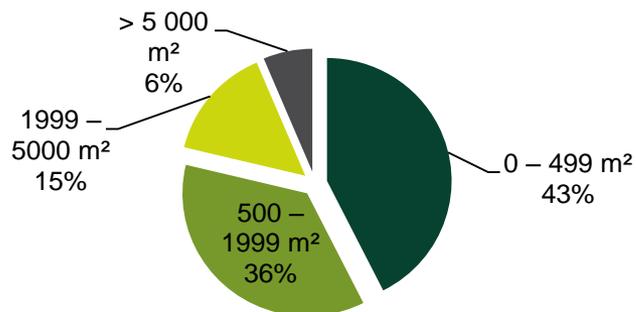
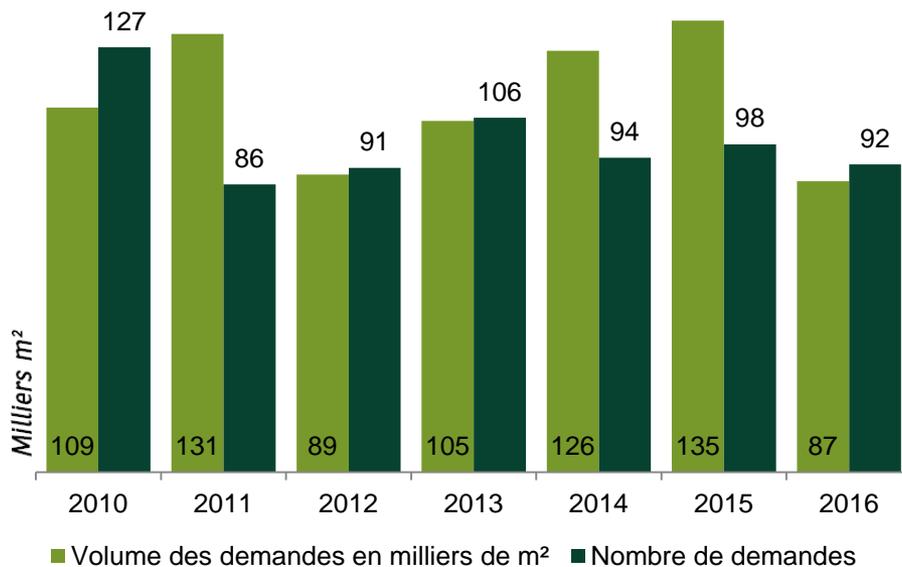
L  
O  
C  
A  
T  
I  
O  
N

Locaux d'activité  
4 600 m<sup>2</sup>



# Une demande en baisse

Evolution de la demande, en volume et en nombre



## Le retour des demandes de taille moyenne :

- La demande enregistrée auprès de BNP PRE en 2016 représente 87 000 m². Elle est en retrait de près de 36 %.
- Le nombre de demandes est en léger retrait (-6%),
- Les demandes comprises entre 500 et 5.000 m² représentent 94 % des demandes exprimées.
- Enfin, dans un contexte économique toujours tendu, les entreprises de services ont recherché des locaux de qualité, parfois neufs ou récemment réhabilités. Les industriels quant à eux, ont préféré reporter leurs décisions afin de conserver une capacité d'investissement pour leur activité.

---

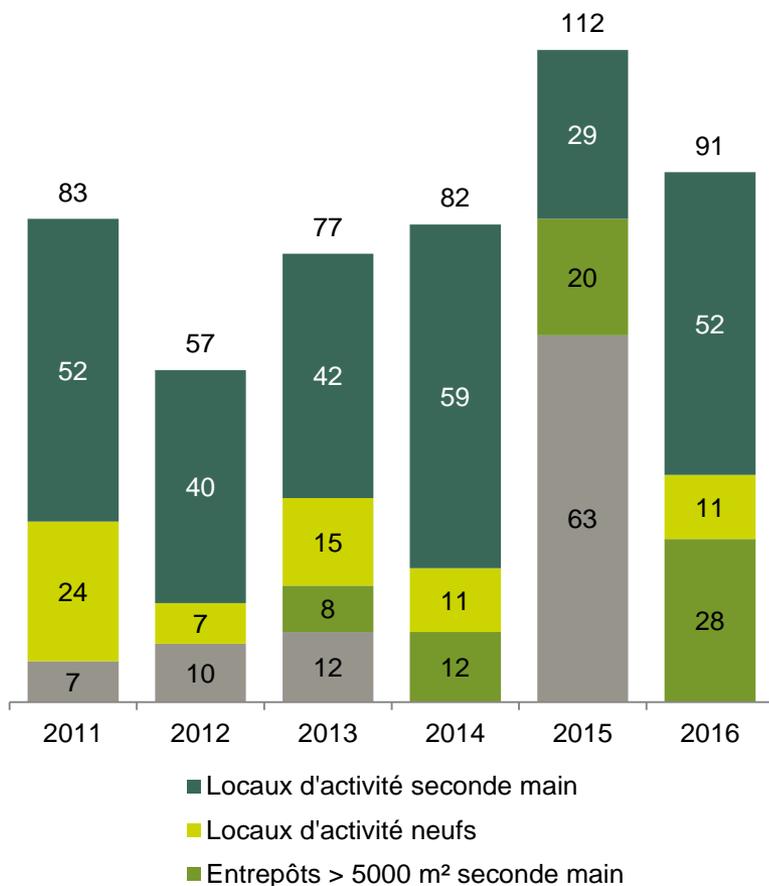
# LES TRANSACTIONS

---



# Transactions

**Evolution des transactions**  
(en milliers en m<sup>2</sup>)



## Forte progression du nombre et diminution du volume des transactions :

- Avec 71 transactions, le marché nancéien affiche une progression de près de 25 % en nombre. A l'inverse, le volume global placé (91 000 m<sup>2</sup>) affiche un recul de -19 %.
- Seules 3 opérations ont été réalisées en logistique : TRANSALLIANCE qui a pris à bail 12.200 m<sup>2</sup> à PARCOLOG, VIGNERON 7.751 m<sup>2</sup> à TOUL et enfin un compte propre pour l'extension de FM LOGISTIQUE de 14.039 m<sup>2</sup> à LUDRES.
- Il est important de noter que les transactions dans le neuf correspondent essentiellement à des livraisons d'opérations en compte propre.

<b>Activité</b>	68 transactions
<b>Neuf</b>	12 transactions
<b>Seconde main</b>	56 transactions
<b>Entrepôt &gt; 5.000 m<sup>2</sup></b>	3 transactions
<b>Seconde main</b>	3 transactions

# Transactions

---

## MAXEVILLE



Preneur : AD3  
Locaux d'activité  
570 m<sup>2</sup>  
LOCATION

## MESSEIN



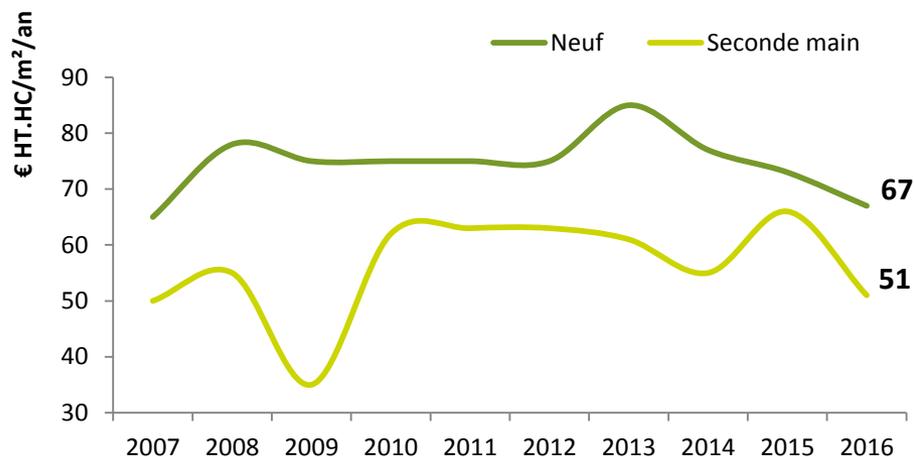
Preneur : PMS  
Locaux d'activité  
250 m<sup>2</sup>  
LOCATION

## HEILLECOURT



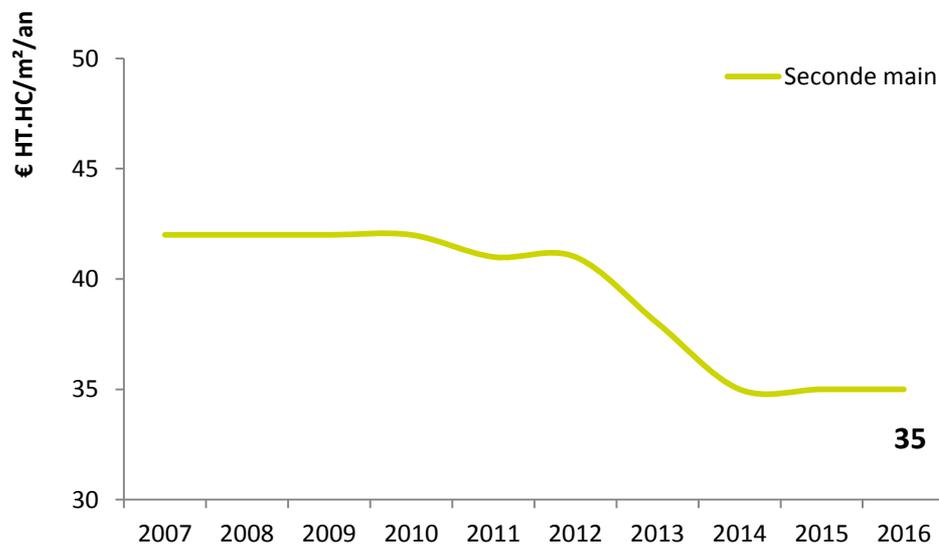
Preneur : MCI  
Locaux d'activité  
1.056 m<sup>2</sup>  
LOCATION

# Loyers moyens



## Les locaux d'activité :

- Les loyers moyens des locaux d'activité neufs sont en retrait et passent de 73 € HT/m²/an à 67 € HT/m²/an soit une baisse de -8%.
- Pour le seconde main, la valeur moyenne est de 51 € HT/m². Mais la fourchette varie très largement en fonction de la situation, de la qualité des bâtiments et de la proportion de bureaux.



## Les entrepôts :

- Stabilité des loyers pour les bâtiments de logistique seconde main.

# Transactions logistique

TOUL



Preneur : VIGNERON  
Logistique  
7.751 m<sup>2</sup>  
LOCATION

LUDRES



Preneur : FM LOGISTIQUE  
Logistique  
14.039 m<sup>2</sup>  
LOCATION

TOUL

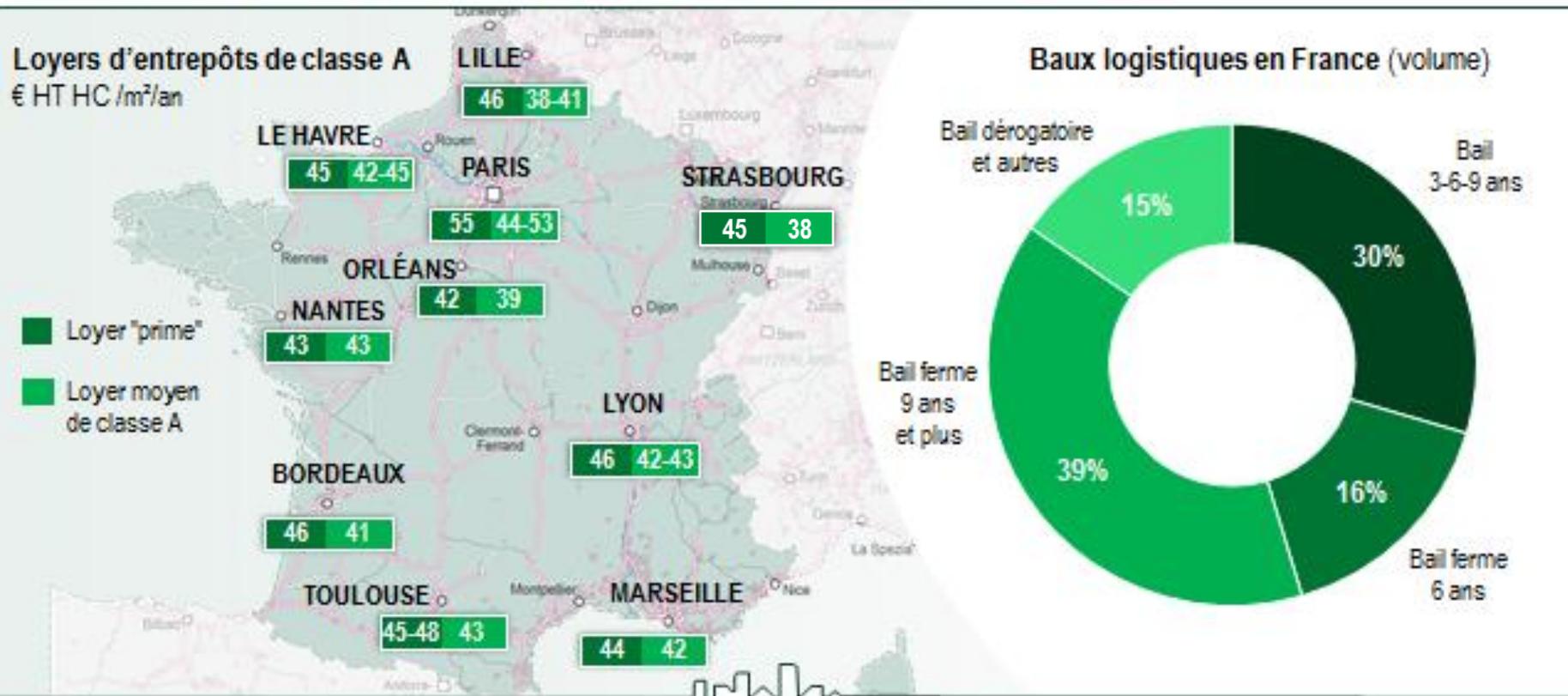


Preneur : TRANSALLIANCE  
Logistique  
12.247 m<sup>2</sup>  
LOCATION



# Focus Logistique

## ENTREPÔTS EN FRANCE - LOYERS ET DURÉES D'ENGAGEMENT



---

**5**

# ANNEXES

# 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 assujetti 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.

## **Pré-commercialisation**

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

---

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



# Définitions

---

## 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), etc... 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.

## Entrepôts

Bâtiments destinés aux activités de stockage, de distribution ou de reconditionnement. Dans le cadre des travaux de l'observatoire régional de l'immobilier d'entreprise (ORIE), une classification a été établie. Elle distingue

**Entrepôts de classe A** : Entrepôts de haute fonctionnalité. Ils répondent aux critères suivants : hauteur supérieure à 9,3 mètres, aire de manœuvre d'une profondeur supérieure à 35 mètres, existence d'un quai pour 1 500 m<sup>2</sup>, résistance au sol minimum de 5 tonnes/m<sup>2</sup>, chauffage, système d'extinction.

**Entrepôts de classe B** : Entrepôts aux standards modernes. Ils répondent aux critères suivants : hauteur supérieure à 7,5 mètres, aire de manœuvre d'une profondeur supérieure à 32 mètres, existence d'un quai pour 1 500 m<sup>2</sup>, résistance au sol minimum de 3 tonnes/m<sup>2</sup>, chauffage, système d'extinction.

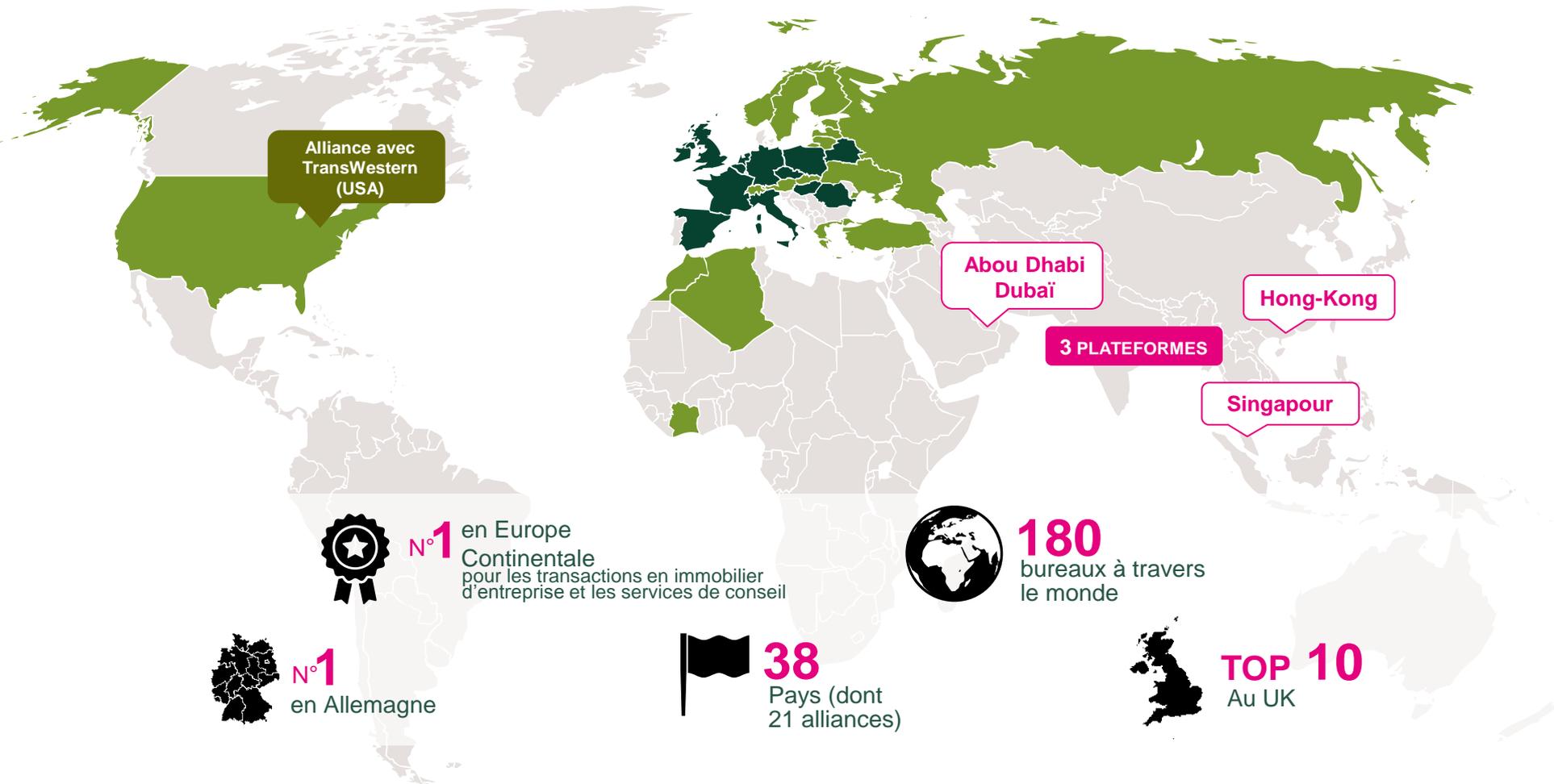
**Messagerie** : Locaux de distribution (groupage-dégroupage) de hauteur et épaisseur moyennes, avec des poteaux à quai en vis-à-vis sur toute la longueur du bâtiment.

**Entrepôts frigorifiques** : Entrepôts comprenant une isolation thermique et une source de froid qui leur permettent d'obtenir et de conserver une faible température (froid positif supérieur à 0°C ou froid négatif inférieur à 0°C)/

**Entrepôts de classe C** : Cette catégorie inclut tous les entrepôts ne relevant pas des autres catégories.



# BNP Paribas Real Estate à l'international



# Responsabilité sociale et environnementale



# Une équipe à votre service à Nancy

**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**



## **TRANSACTION**

Nancy SPANN

Bureaux  
/ Florine DEVEAUX  
/ Julie GANNE  
Locaux d'Activité, Logistique  
/ Julie GANNE

Investissement  
/ Pascale VINCENT-GAUTIER

Tél : 03 83 95 88 88

## **PROPERTY MANAGEMENT**

Marianne HANTZ-WIEDEMANN

Tél : 03 88 23 79 96

## **EXPERTISE**

Séverine REGNAULD  
Alexis KERMARREC

Tél : 03 20 31 99 22

40, rue Victor  
54000 NANCY



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



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

Marché de Nancy - 2016 | Janvier 2017 | 54

# BNPPRE en régions



**Jean-Laurent DE LA PRADE**  
Directeur du Pôle Régions  
Et de la région PACA



**Yves NOBLET**  
Directeur Nord et Directeur Est  
Directeur de Lille et Strasbourg



**Christine SERRA**  
Directeur Centre-Ouest  
Directeur de Nantes



**Benoît de FOUGEROUX**  
Directeur Rhône-Alpes / Bourgogne  
Directeur de Lyon



**Marc DELPOUX**  
Directeur Sud-Ouest  
Directeur de Toulouse

Hors IDF :  **20**  
implantations

 **6**  
directions  
régionales

 Près de  
**145**  
collaborateurs

# Nos équipes dans la région Est



## Metz



**Claudia LEFEVRE**  
Consultant Bureaux / Activité Logistique  
Moselle / Meurthe et Moselle Nord  
+ 33 3 87 37 20 10  
+ 33 7 84 44 03 01  
claudia.mellouit@bnpparibas.com



**Guillaume FOECHTERLE**  
Consultant Activité Logistique  
Moselle / Meurthe et Moselle Nord  
+ 33 3 87 37 20 10  
+ 33 6 25 74 43 63  
guillaume.foechterle@bnpparibas.com



**Dorine GODMEL**  
Assistante Centre de Profit  
+33 3 87 37 20 10  
dorine.godmel@bnpparibas.com



**Nancy SPANN**  
Directeur Associé Lorraine  
+33 3 87 37 20 10  
+ 33 6 03 13 17 38  
nancy.spann@bnpparibas.com



**Florine DEVEAUX**  
Consultante Bureaux  
Meurthe et Moselle  
+ 33 3 83 95 88 88  
+ 33 6 32 66 38 38  
florine.deveaux@bnpparibas.com



**Julie GANNE**  
Consultante Bureaux / Activité Logistique  
Meurthe et Moselle / Vosges  
+ 33 3 83 95 88 88  
+ 33 7 86 82 53 16  
julie.ganne@bnpparibas.com

## Mulhouse



**Florent MIRBEY**  
Consultant Bureaux / Activité Logistique  
Haut-Rhin et Territoire de Belfort  
+ 33 3 88 23 79  
+ 33 7 84 05 46 27  
florent.mirbey@bnpparibas.com



**Christelle ANCLIN**  
Assistante Centre de Profit  
+33 3 83 95 88 88  
sabrina.lassalle@bnpparibas.com

## Strasbourg



**Florian MUNCH**  
Consultant Bureaux  
Eurométropole  
+ 33 3 88 23 86 83  
+ 33 6 21 72 01 95  
florian.munch@bnpparibas.com



**Pierre-Antoine CHAPLIN**  
Consultant Bureaux 0- 1000 m<sup>2</sup>  
Eurométropole  
+ 33 3 88 23 79 97  
+ 33 6 72 94 60 06  
pierre-antoine.chaplin@bnpparibas.com



**Cédric BRIGMANN**  
Consultant Activité Logistique  
Bas-Rhin  
+ 33 3 88 23 79 95  
+ 33 6 22 36 47 83  
cedric.brigmann@bnpparibas.com



**Nathalie MENGES**  
Consultant Activité Logistique  
Bas-Rhin  
+ 33 3 88 23 79 92  
+ 33 6 31 72 21 07  
nathalie.menges@bnpparibas.com



**Fanny STRAUSS**  
Assistante Bureaux  
+ 33 3 88 23 86 82  
fanny.strauss@bnpparibas.com



**Hélène HERRBACH**  
Assistante Bas-Rhin Activité / Logistique  
+ 33 3 88 22 19 44  
helene.herrbach@bnpparibas.com

## Nancy



**Yves NOBLET - MRICS**  
Directeur Régional Associé  
+ 33 3 88 22 19 44  
+ 33 6 13 60 25 51  
yves.noblet@bnpparibas.com



**Isabelle MULLER**  
Assistante CP  
et Investissement  
Région Est  
+ 33 3 88 23 79 90  
isabelle.muller@bnpparibas.com

## Investissement



**Pascale VINCENT-GAUTIER**  
Consultant Associé  
+ 33 3 88 23 79 94  
+ 33 6 16 01 86 41  
pascale.vincent-gautier@bnpparibas.com



**Odile RICHARD**  
Marketing Manager  
Région Est  
+ 33 3 88 23 86 85  
odile.richard@bnpparibas.com

---

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".



