



improve

Conseil
en immobilier
d'entreprise

01 81 72 00 00
improve.fr

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

NANTES
INVESTISSEMENT - BUREAUX - ACTIVITES

T4 2024



01

L'actualité économique

Un relâchement monétaire éclipsé par les incertitudes politiques

Dans la continuité de l'assouplissement des politiques de resserrement monétaire initié cet été à l'aune du reflux de l'inflation en zone euro, la fin d'année a été marquée par la décision de la Banque centrale européenne de procéder à deux nouvelles baisses des taux au quatrième trimestre.

Ainsi, l'institution européenne a successivement ajusté son principal taux directeur – le taux de dépôt – à 3,25 % puis 3,00 %, soit une baisse de 100 points de base sur l'ensemble de l'année. Cela se traduit en France par une nouvelle contraction du taux d'usure : selon la dernière publication de la Banque de France, le taux des prêts de plus de 20 ans recule trimestriellement de 18 points de base, à 5,67 %.

En dépit de l'amélioration indéniable de ces indicateurs macroéconomiques, la conjoncture française reste soumise à de multiples incertitudes, dont au premier rang desquelles la crise politique, amplifiée par la censure du gouvernement Barnier. Ainsi, le gouvernement Bayrou, nouvellement nommé, se retrouve d'emblée confronté à l'épineux dossier budgétaire, une problématique préoccupante à l'heure où l'évolution de la dette française est plus que jamais sous la surveillance de la Commission européenne et des agences de notation. Dans ce contexte mouvementé, le nouveau Premier ministre a d'ores et déjà annoncé une prévision de croissance annuelle réduite pour 2025 (seulement + 0,9 % du PIB contre + 1,1 % pour le gouvernement sortant, en phase avec les dernières estimations de la Banque de France) et une projection de déficit public atteignant 5,4 % contre seulement 5,0 % pour le budget présenté en octobre.

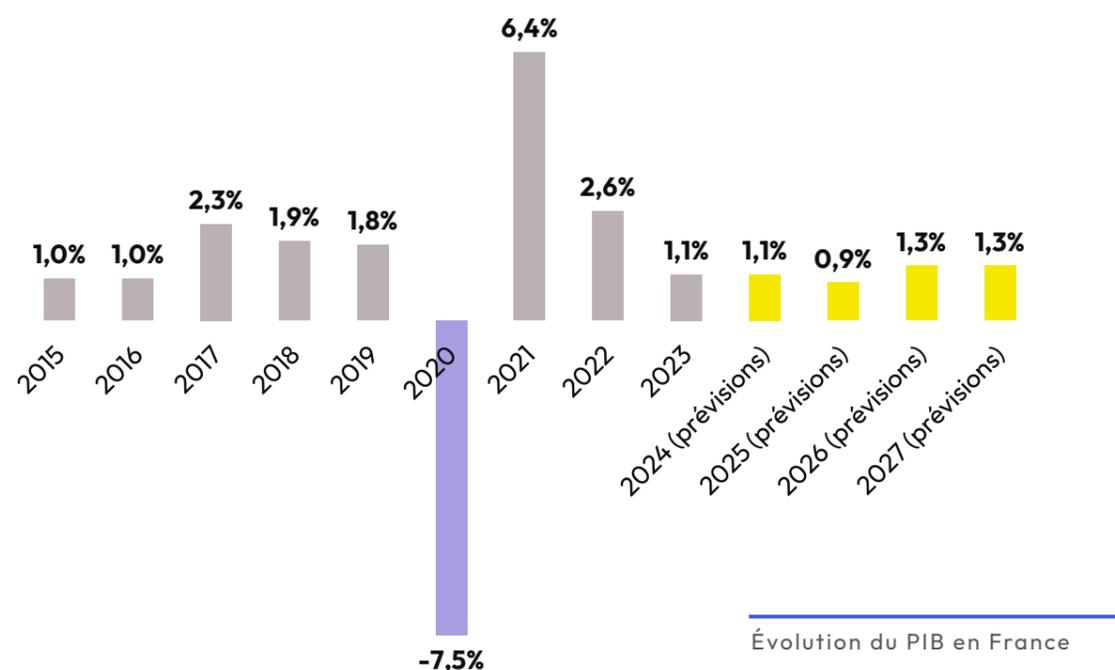
Témoin de cette nouvelle détérioration de la conjoncture nationale, l'OAT à 10 ans a terminé l'année 2024 à 3,21 % et frôle même à nouveau les 3,50 % à la mi-janvier, soit son niveau le plus élevé depuis octobre 2023. Outre ce pessimisme des marchés financiers, le mois de décembre a également été marqué par l'inquiétude croissante des ménages et des entreprises. Ainsi, l'indicateur synthétisant la confiance des ménages chute trimestriellement de 6 points pour atteindre 89 points quand l'indicateur du climat des affaires suit également une tendance baissière, s'établissant à 94,3 points (- 3,6 points par rapport à septembre). Si les projections de croissance de la Banque de France pour 2024 restent pour le moment stables à + 1,1 %, ces nouveaux éléments défavorables pourraient finalement conduire à un résultat inférieur.

Dans ces conditions, les perspectives économiques pour 2025 restent largement incertaines et pourraient même s'assombrir davantage en fonction de l'évolution de la situation politique française et des relations internationales.

Chiffres-clés source INSEE

- ▶ **+ 7,4 %**
Taux de chômage
au T3 2024
- ▲ **+ 1,3 %**
Indice des prix à la
consommation
Variation annuelle en décembre 2024
- ▶ **89**
Confiance des ménages
Décembre 2024
- ▼ **94,3**
Climat des affaires
Décembre 2024

Sources
BANQUE CENTRALE EUROPEENNE,
BANQUE DE FRANCE, INSEE, LES
ECHOS, IMPROVE



Évolution du PIB en France

Sources
BANQUE DE FRANCE, INSEE

▼ **12,1 milliards €**
Investissement en France
(tous types d'actif)

- 2 %
Evolution annuelle



02

L'investissement en France

Percée en fin d'année

La timide reprise amorcée au troisième trimestre se poursuit au dernier trimestre 2024, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise banalisé (bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et locaux industriels) confirme sa légère embellie : plus de 4,1 milliards d'euros ont été engagés en France au cours des trois derniers mois, soit la meilleure performance trimestrielle depuis 2022.

Sur l'ensemble de l'année 2024, l'investissement national atteint 12,1 milliards d'euros, un résultat en phase avec l'exercice précédent (- 2 %) mais toujours largement en-deçà de la moyenne quinquennale (- 54 %).

Toutes les tranches de montant sont affectées par ce ralentissement, mais dans des proportions diverses. Ainsi, les sommes investies dans des opérations de moins de 20 millions d'euros se situent 27 % sous la moyenne quinquennale quand celles comprises entre 20 et 50 millions reculent de 40 %. Ce ralentissement est encore plus conséquent pour les tranches supérieures : - 49 % pour les deals situés entre 50 et 100 millions d'euros et jusqu'à - 70 % pour les transactions > 100 millions d'euros.

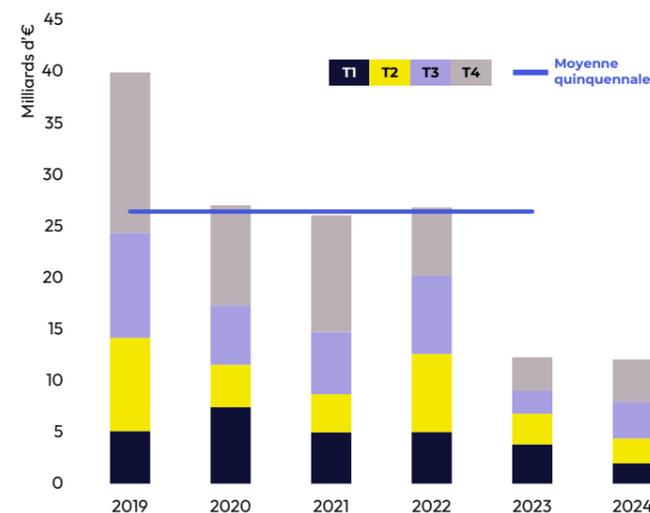
Dans ces conditions, un rééquilibrage du marché s'opère : les grandes transactions pèsent pour 32 % des investissements (contre une part moyenne quinquennale de 46 %) quand les plus petites opérations voient leur part atteindre 22 % (contre 15 % en moyenne).

Cette configuration témoigne de la frilosité des investisseurs, souhaitant diluer les risques en favorisant des opérations de plus petite envergure.

Si ces premiers signes d'amélioration sont évidemment une bonne nouvelle la prudence reste de mise. En effet, les nombreuses incertitudes politiques et économiques pourraient conduire à un nouveau ralentissement de l'activité transactionnelle.

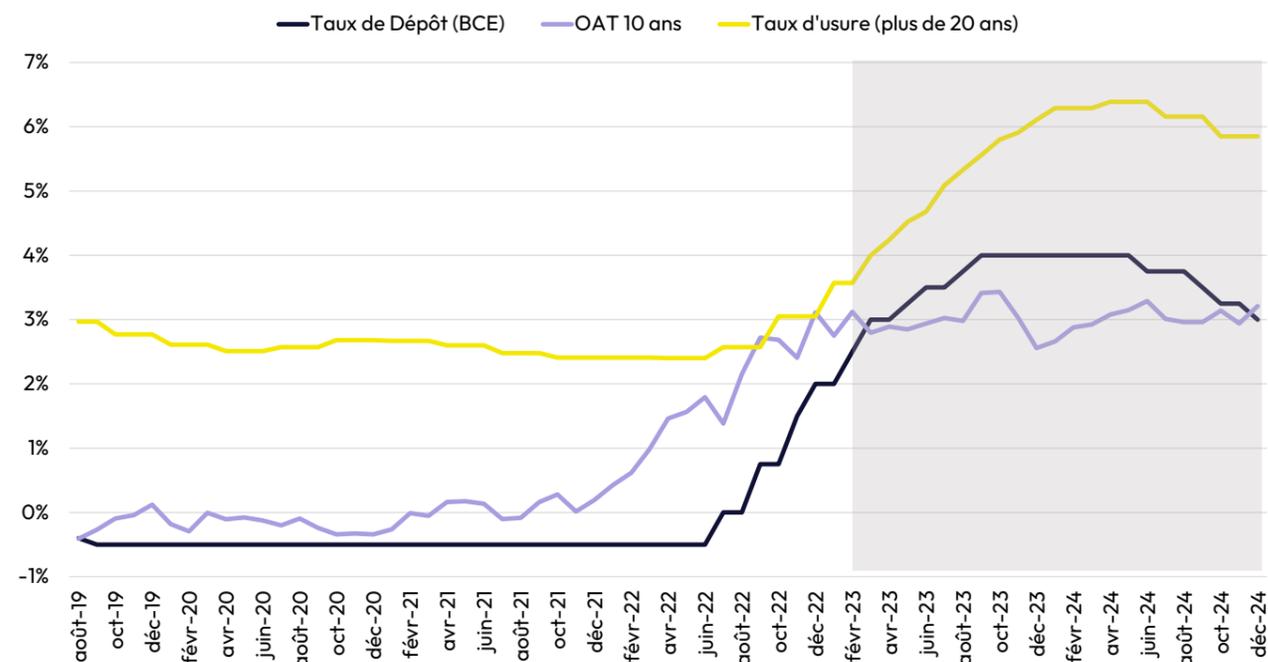
Selon les prévisions les plus optimistes, un plein retour à la normale ne pourrait être envisagé qu'à partir du second semestre 2025.

Sources
IMMSTAT, IMPROVE



Historique des montants investis en France

Sources
IMMSTAT, IMPROVE



Évolution des taux (à fin de période)

Sources
BANQUE DE FRANCE, BANQUE CENTRALE EUROPEENNE

NANTES

▼ **253 millions €**
 Investissement dans la région
 Pays-de-la-Loire
 (tous types d'actif)

- 4 %
 Evolution annuelle
 Sources : IMMOSTAT, IMPROVE.



03

Pays-de-la Loire : l'investissement

La logistique sur le devant de la scène

Après un début d'année 2024 timide, le marché de l'investissement dans la région Pays-de-la-Loire a connu une hausse notable des sommes investies en immobilier d'entreprise sur la seconde moitié de l'année. Malgré ces quelques signes d'amélioration, le marché de l'investissement reste fébrile.

Toutes classes d'actif confondues, 129 millions d'euros ont été investis au quatrième trimestre dans la région Pays-de-la-Loire, portant à 253 millions d'euros le total des sommes engagées en 2024. Ce résultat affiche une légère baisse annuelle de 4 % comparée 2023, mais rapporté à la moyenne quinquennale, l'écart est bien plus net, de l'ordre de 24 %.

Le marché a majoritairement été animé par des transactions comprises entre 20 et 50 millions d'euros, qui, avec un montant cumulé de 145 millions d'euros, concentrent 57 % des sommes investies. Les deals inférieurs à 20 millions d'euros ont également été un moteur essentiel de l'activité et occupent une part de marché de 43 %. A l'inverse, aucune opération dépassant les 50 millions d'euros n'a été recensée. Il faut remonter en 2022 pour trouver des transactions de cette envergure, signe que le marché de l'investissement, conformément à la tendance nationale, fonctionne sur un rythme dévalué depuis plusieurs trimestres.

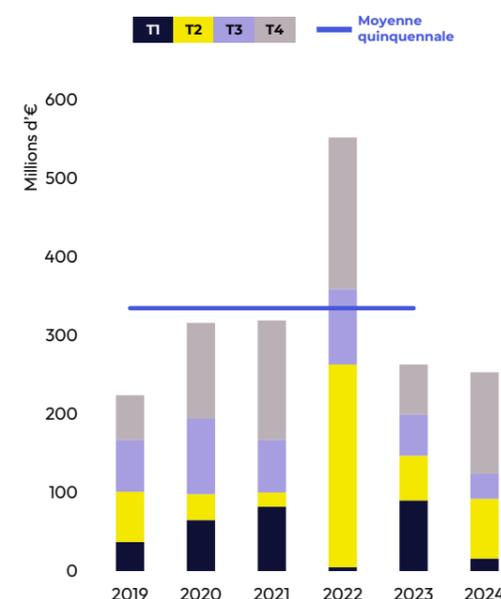
Concernant le détail par typologie d'actifs, plusieurs tendances ont été observées. En perte de vitesse, les bureaux ont connu une année assez terne, avec 89 millions d'euros investis, un volume en baisse annuelle de 42 %, et inférieur de 51 % à la moyenne quinquennale. Les causes de ce ralentissement sont multiples : contexte économique, évolution des modes de travail, mutation structurelle des immeubles ... Le bureau poursuit sa mue et les investisseurs se reportent sur des classes d'actifs plus sûres, notamment la logistique.

La typologie des commerces a également connu une année décevante, avec à peine 4 millions d'euros investis au T4, alors qu'aucun deal n'a été enregistré au cours des trois trimestres précédents. Sans surprise, ce résultat affiche un repli annuel de 88 % et se révèle inférieur de 90 % à la moyenne quinquennale.

Les investissements sur la classe d'actifs des locaux d'activité sont également anecdotiques et ne représentent que 2 % des sommes investies dans la région, avec 4 millions d'euros. Ce montant se contracte de 75 % par rapport à l'an passé et demeure très loin de la moyenne quinquennale (- 88 %).

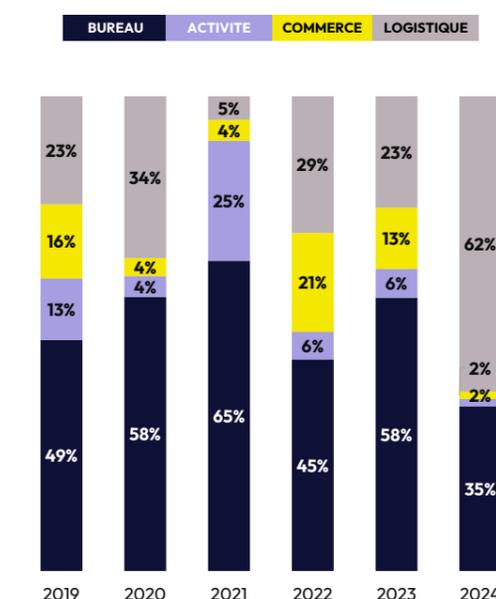
Enfin, il convient de terminer ce tour d'horizon assez terne par la classe d'actif majoritaire, à savoir la logistique, qui agrège 62 % des engagements dans la région Pays-de-la-Loire. L'appétit des investisseurs pour cette typologie s'accroît d'année en année : 82 millions d'euros supplémentaires au T4 s'ajoutent aux 76 millions d'euros des premiers trimestres. Ce résultat dépasse de très loin celui de 2023 (+ 155 %) et se révèle supérieur de 44 % à la moyenne quinquennale.

Sources
 IMMOSTAT, IMPROVE



Évolution des montants investis

Sources
 IMMOSTAT, IMPROVE



Répartition par classe d'actif

Sources
 IMMOSTAT, IMPROVE



NANTES



04

Bureaux : marché utilisateur

L'activité transactionnelle se concentre sur les petites surfaces

Selon les derniers chiffres de l'ONITA (Observatoire Nantais de l'Immobilier Tertiaire et d'Activités), le marché des bureaux dans l'agglomération Nantaise connaît pour la seconde année consécutive un recul notable, impacté par la dégradation de l'environnement économique.

Chiffres-clés 2024
(sources ONITA, IMMPROVE)

- ▼ 84 600 m²
Demande placée
- 26 % en évolution annuelle
- ▼ 220
Transactions
contre 229 en 2023
- ▼ 24 000 m²
Demande placée neuve
contre 53 165 m² en 2023

Après une baisse de 26 % en 2023, la demande placée enregistre une contraction de 25 % en 2024, avec 84 600 m² commercialisés, pour 220 transactions contre 229 l'an passé. L'ampleur du repli est telle que ce résultat est inférieur à celui enregistré en 2020, année noire marquée par la pandémie. Comparé à la moyenne décennale, le chiffre de l'exercice 2024 est significativement inférieur de 18 %. La métropole de Nantes est ainsi reléguée à la huitième place des marchés tertiaires régionaux.

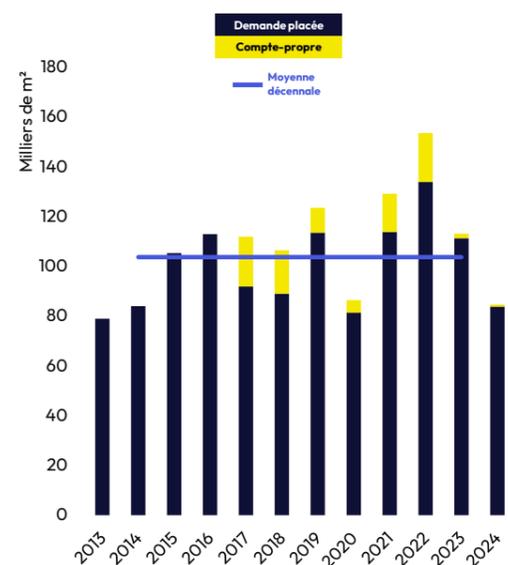
Le ralentissement de l'activité transactionnelle est principalement observable sur le marché neuf, en repli de 55 %. Le segment de seconde main résiste comparativement bien mieux et fait jeu égal avec 2023, avec un volume de 60 000 m². Dans cette configuration, la part de la demande placée de seconde main bondit à 71 % contre 46 % en 2023.

Pointé par les observateurs depuis plusieurs années, le manque de disponibilités neuves couplé aux difficultés économiques engendre un fort attentisme de la part des entreprises, des investisseurs aux promoteurs jusqu'aux utilisateurs finaux, ce qui pénalise d'abord le marché de première main. Par ailleurs, un seul compte-propre de 800 m² a été enregistré en 2024, alors que ce type d'opération était bien plus fréquent les années précédentes, notamment en 2021 et 2022.

Ce fort attentisme se traduit également par le recul notable des grandes transactions supérieures à 2 500 m² : seules 2 opérations ont été recensées contre 8 l'an passé, soit un repli annuel de 78 % en volume. Le Service de Santé au Travail de la Région Nantaise (SSTRN) a acquis en VEFA l'immeuble Pantone d'une surface de 5 650 m² pour y installer son futur siège administratif en 2026 tandis que l'entreprise CGI déposera ses valises sur 3 700 m² dans l'immeuble La Forge situé dans le quartier Haluchère-Batignolles.

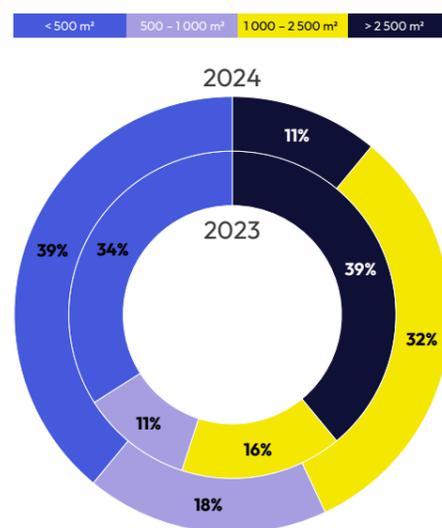
Cependant, il convient de noter que l'activité transactionnelle a progressé sur les créneaux de surface inférieurs, ce qui constitué un signal extrêmement positif quant à la profondeur et la résilience du marché tertiaire nantais. Les opérations comprises en 1 000 et 2 500 m² ont ainsi progressé de 50 % en volume, avec 19 transactions. La situation est similaire sur le créneau 500 - 1 000 m², en progression de 22 % en volume pour 23 transactions.

Géographiquement, le centre de l'agglomération reste toujours très convoité par les utilisateurs concentre l'essentiel de l'activité, soit 38 000 m², bien que ce volume soit en repli annuel de 20 %. Arrive en seconde position, le secteur Nord-Ouest, qui a été particulièrement impacté par le repli des demandes en 2024 et voit son marché reculé de 51% en un an. Troisième sur le podium, le secteur Nord-Est progresse timidement de 12 %, avec 10 150 m² transactés en 2024.



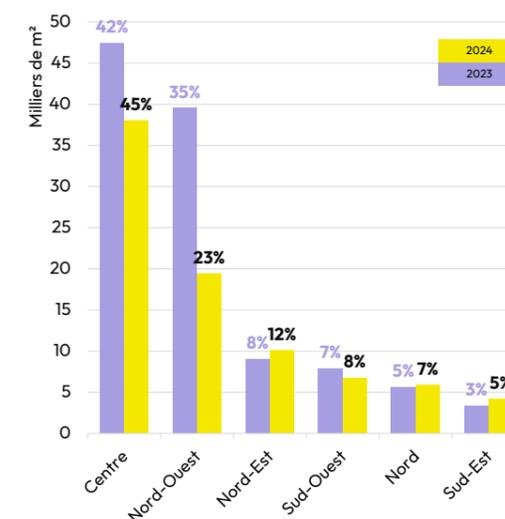
Évolution de la demande placée

Sources
ONITA, IMMPROVE



Répartition de la demande placée par tranche de surface

Sources
ONITA, IMMPROVE



Répartition géographique de la demande placée

Sources
ONITA, IMMPROVE

Bureaux : marché utilisateur (suite)

En dehors du resserrement économique, plusieurs autres éléments explicatifs sont à prendre en compte, avec, en premier lieu, la raréfaction des disponibilités. Ce phénomène est principalement observable sur l'offre neuve. L'immense majorité des immeubles neufs qui arrive en livraison, dans le centre-ville ou sur l'île de Nantes, a déjà trouvé preneur. Selon l'ONITA (Observatoire Nantais de l'Immobilier Tertiaire et d'Activités), l'offre neuve disponible à un an s'est établit à 174 000 m², dont à peine 44 000 m² dans le centre de l'agglomération.

La vacance est faible, et le stock des disponibilités progresse surtout en seconde main, à la suite d'importantes libérations. Cette situation ne trouvera pas de correctif à court terme : les projets bien localisés sont très souvent précommercialisés et le volume de mètres carrés attendus en livraison demeure trop faible pour inverser la tendance sous-offreuse du marché.

Dans une configuration de marché déséquilibrée où les disponibilités sont significativement faibles, une tendance haussière des valeurs est notable, que cela soit à la location ou à la vente. Dans le centre de l'agglomération, la fourchette est située, entre 230 et 280 €/m²/an pour des bureaux neufs, et entre 144 et 220€/m²/an pour ceux de seconde main. En périphérie, les loyers de première main sont compris entre 170 et 220 €/m²/an tandis que les valeurs pour des bureaux de seconde main se situent plutôt entre 110 et 160 €/m²/an.

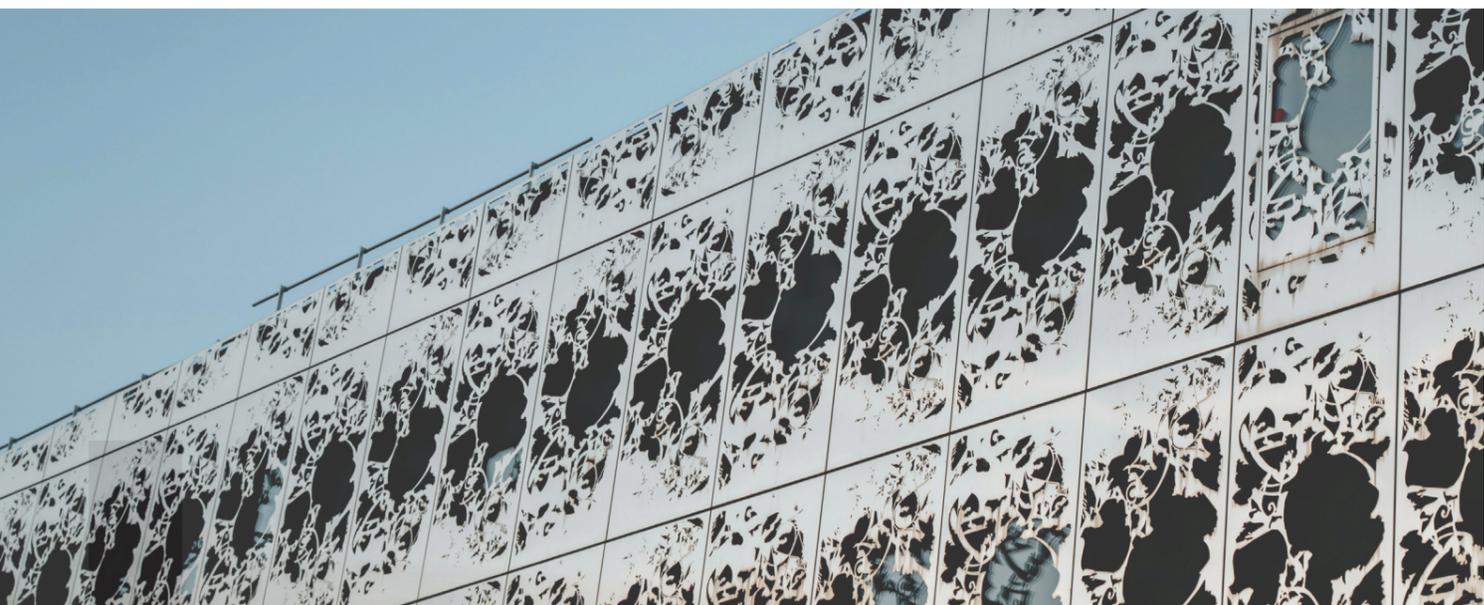
Concernant le marché de l'acquisition, la progression de valeurs est également notable, compte-tenu de la raréfaction de l'offre, de la forte demande des entreprises, et surtout, de l'augmentation des coûts de construction. Dans le centre de l'agglomération, le prix au m² s'échelonne de 3 500 à 5 200 €/m². En périphérie, les valeurs sont plutôt comprises entre 1 600 et 2 800 €/m².

Sources
ONITA, IMPROVE

		Neuf	Seconde main
LOCATION	Centre	230-280 €	144-220 €
	Périphérie	170-220 €	110-160 €
VENTE UTILISATEUR	Centre	3 500 - 5 000 €	3 000 - 5 200 €
	Périphérie	2 300 - 2 800 €	1 600 - 2 600 €

Valeurs à la location et à l'acquisition en 2024

Sources
ONITA, IMPROVE



05

Locaux d'activités & Logistique : marché utilisateur

Ralentissement de la demande

Selon les derniers chiffres de l'ONITA (Observatoire Nantais de l'Immobilier Tertiaire et d'Activités), le marché des locaux d'activité et de la logistique dans l'agglomération nantaise fait jeu égal avec l'an passé : 127 130 m² ont été commercialisés en 2024 contre 122 106 m² en 2023.

Cependant, ce chiffre global cache quelques disparités. En nombre tout d'abord, les opérations sont moins nombreuses en 2024, avec 135 transactions recensés contre 146 l'an passé. Ensuite, la logistique représente 39 % de la demande placée, soit 50 000 m² alors qu'en 2023, sa part n'était que de 25% pour un volume total de 30 000 m². Si la logistique progresse, cela signifie mécaniquement les locaux d'activité régressent : moins de 77 200 m² ont ainsi été commercialisés en un an, soit un niveau historiquement bas, en repli annuel d'environ 20 %.

Les difficultés économiques ont frappé de plein fouet le tissu de l'activité industrielle et artisanale. Dans cette configuration, la demande issue des PME locales et des grands groupes nationaux, véritable moteur de ce marché tertiaire industriel, a considérablement ralenti.

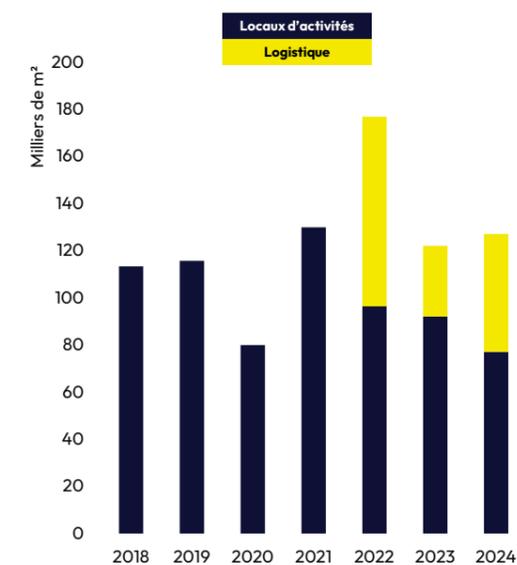
Cela se traduit par un attentisme très fort des utilisateurs, principalement notable sur les transactions > 1 000 m². Ainsi, la demande placée supérieure à 2 500 m² recule ainsi de 10 % en un an. Entre 1 000 et 2 500 m², le repli est plus important encore, de l'ordre de 46 %. A l'inverse, les créneaux inférieurs ont comparativement mieux résisté : entre 500 et 1 000 m², l'activité transactionnelle progresse de 14 %, malgré un nombre inférieur d'opération. Enfin le créneau < 500 m² tire son épingle du jeu, avec 38 000 m² commercialisés pour 95 transactions (soit un volume doublé par rapport à l'an passé).

Contrairement au marché des bureaux, les disponibilités ne constituent pas un frein à l'appétit des utilisateurs. Grâce à la livraison de nombreux parcs d'activités au cours des derniers mois, les opportunités demeurent relativement abondantes, en particulier dans les secteurs Nord-Ouest (43 500 m²) et Sud-Ouest (48 030 m²). Confrontés à une relative baisse de la demande, les valeurs, que cela soit à la location ou à l'acquisition connaîtront très probablement une phase d'ajustement aux cours des prochains mois.

Sources
ONITA, IMPROVE

Chiffres-clés 2024
(sources ONITA, IMPROVE)

- ▲ 127 130 m² Demande placée + 4 % en évolution annuelle
- ▼ 135 Transactions contre 146 en 2023
- ▼ 24 000 m² Demande placée neuve contre 53 165 m² en 2023



Évolution de la demande placée

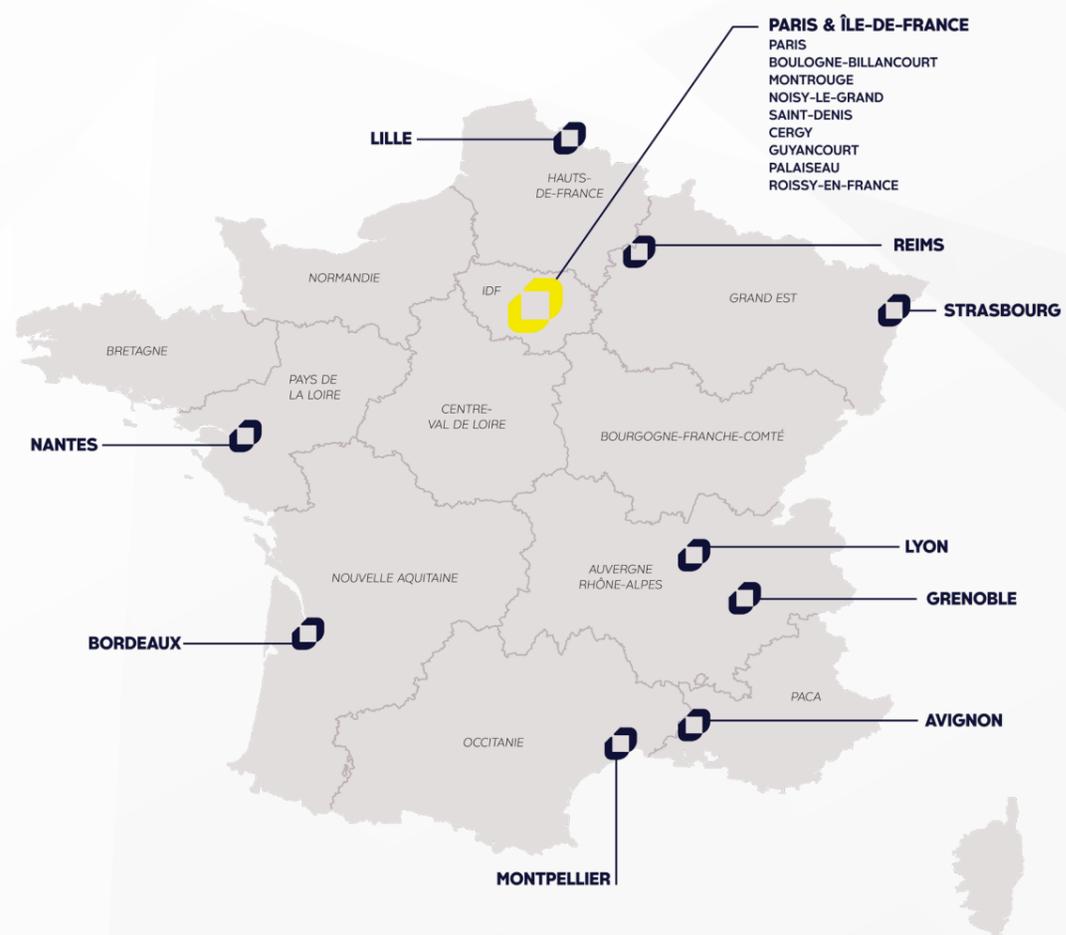
Sources
ONITA, IMPROVE

+ de 21 000
CLIENTS DÉJÀ INSTALLÉS

+ de 7 600
OFFRES À VOUS PROPOSER

15 ANS
D'EXPÉRIENCE

18 AGENCES
9 EN ÎLE-DE-FRANCE ET 9 EN RÉGION



6 DÉPARTEMENTS

AU SERVICE DE VOS AMBITIONS IMMOBILIÈRES



improve

Quentin GRAFF
Directeur Études
Email: qgraff@improve.fr

Emilie RENTE
Chargée d'études
Email: erente@improve.fr

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

NANTES
INVESTISSEMENT
BUREAUX
ACTIVITES

T4 2024

improve