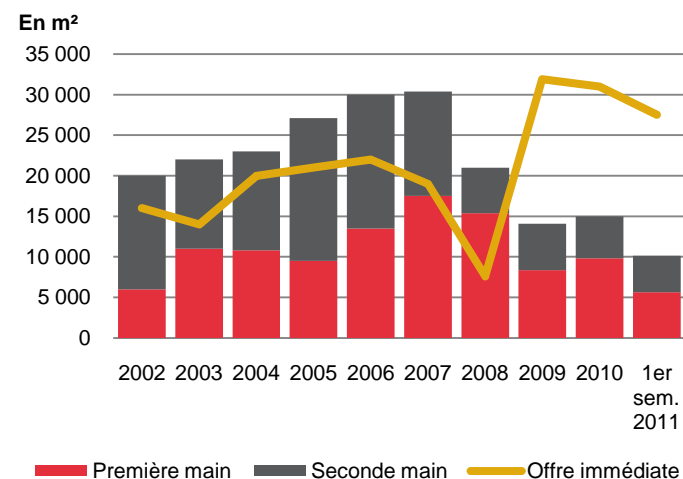


A Nîmes, le fort attrait pour les immeubles neufs et restructurés dynamise le marché.

- Au 1^{er} semestre 2011, le marché des bureaux nîmois a renoué avec un fort dynamisme puisque 10 100 m² ont été commercialisés contre 3 400 m² au 1^{er} semestre 2010. Ces commercialisations ont majoritairement porté sur des surfaces de première main (graphique 20).
- Les utilisateurs ont privilégié la périphérie de Nîmes pour ses infrastructures modernes et efficaces ainsi que pour ses immeubles neufs ou restructurés bénéficiant des nouveaux standards de construction et de technologies. Cette situation engendre dans le même temps une désaffection pour le centre-ville qui concentre, quant à lui, les immeubles de seconde main.
- L'appétit des acteurs pour des surfaces comprises entre 250 m² et 300 m² a été caractéristique du 1^{er} semestre 2011. En effet, ce segment, qui représente plus de la moitié de l'offre totale, a enregistré une croissance en ligne avec les performances globales de marché de Nîmes.
- Le secteur public et parapublic a totalisé 25% de la demande placée au 1^{er} semestre 2011. La demande du secteur public devrait se maintenir tout au long de l'année 2011 et soutenir le marché.

Graphique 20

Demande placée et offre immédiate à Nîmes

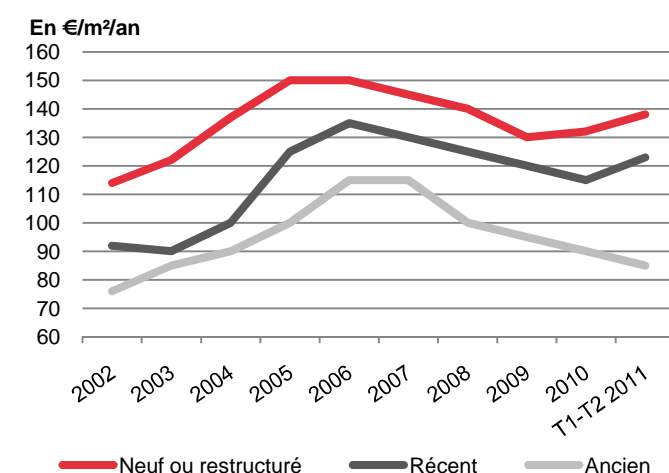


Source : DTZ

- L'offre immédiate a connu une baisse significative (-10%) au cours des six derniers mois, pour se positionner sous la barre des 30 000 m² (27 500 m² vacants fin juin 2011).
- Alors que l'offre immédiate s'est fortement résorbée dans le neuf (-12% par rapport à fin 2010), les locaux de seconde main se sont alourdis (+11% en six mois), pour représenter 17 600 m², soit 64% du stock total. Cette offre correspond en effet de moins en moins aux nouvelles attentes des utilisateurs.
- La baisse de l'offre immédiate, alors que la demande explose, a entraîné une hausse des valeurs locatives du marché de Nîmes (+2,7% en moyenne au 1^{er} semestre 2011).
- Le loyer prime se positionne ainsi autour de 138 €/m²/an alors que, pour les surfaces de seconde main, les prix s'échelonnent de 80 €/m²/an pour les locaux les plus anciens à 120 €/m²/an pour ceux de meilleure qualité (graphique 21).
- Un risque de pénurie de bureaux neufs se profile, les lancements de nouveaux programmes tertiaires neufs demeurant limités. Ainsi, 16 800 m² doivent être livrés entre 2011 et 2012 alors que la demande placée sur des actifs neufs ou restructurés représente chaque année 11 300 m² en moyenne depuis 2002.

Graphique 21

Valeurs locatives à Nîmes



Source : DTZ