

**Arthur  
Loyd**

**NÎMES ET SON  
AGGLOMÉRATION**

# Etude de Marché

ÉTUDE DE MARCHÉ 2009  
DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE  
ÉDITION 2010



1<sup>er</sup> RÉSEAU PARTENAIRE



Retrouvez nos Etudes de Marché,  
Espaces Entreprises,  
ainsi qu'une sélection de locaux disponibles,  
sur notre site internet  
[www.arthur-loyd-lr.com](http://www.arthur-loyd-lr.com)

## NÎMES ET SON AGGLOMÉRATION

ÉTUDE DE MARCHÉ 2009  
DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE  
ÉDITION 2010

**Arthur  
Loyd**

CONSEIL  
EN IMMOBILIER  
D'ENTREPRISE

[www.arthur-loyd-lr.com](http://www.arthur-loyd-lr.com)

SOMMAIRE



# Etude de marché

EDITION 2010 - Etude de marché 2009 sur l'immobilier d'entreprise de Nîmes et son agglomération.

<b>I. DONNEES DU DEPARTEMENT.....</b>	<b>4</b>
1. Démographie.....	4
2. Développement économique.....	4
3. Les liaisons rail-avion-route.....	4
4. Les grands projets sur l'agglomération .....	4
<b>II. PRESENTATION DE L'EQUIPE.....</b>	<b>4</b>
<b>III. LE MARCHÉ SECTEUR BUREAUX .....</b>	<b>6</b>
1. Evolution des transactions .....	6
2. Répartition par secteurs géographiques (en 2009) .....	6
3. Répartition par surfaces (vente + location) en 2009 .....	6
4. Répartition Neuf / Récent / Ancien (en m <sup>2</sup> ) (vente + location)..	7
5. Répartition Vente / Location (en m <sup>2</sup> ) .....	7
6. Typologie des utilisateurs .....	7
7. Les valeurs du marché (en 2009) .....	8
8. Le stock à 12 mois.....	8
9. Analyse .....	8
10. Perspectives .....	9
<b>IV. LE MARCHÉ SECTEUR LOCAUX D'ACTIVITES / ENTREPOTS .....</b>	<b>10</b>
1. Evolution des transactions .....	10
2. Répartition par secteurs géographiques (en 2009) .....	10
3. Répartition par surfaces (vente + location) .....	10
4. Répartition Neuf / Récent / Ancien (en m <sup>2</sup> ) (vente + location)..	11
5. Répartition Vente/Location (en m <sup>2</sup> ) .....	11
6. Typologie des utilisateurs (en 2009) .....	11
7. Les valeurs du marché (2009).....	12
8. Le stock à 12 mois.....	12
9. Analyse .....	12
10. Perspectives .....	12
<b>V. LE MARCHÉ SECTEUR COMMERCES .....</b>	<b>13</b>
1. Evolution des transactions .....	13
2. Répartition par secteurs géographiques .....	13
3. Répartition par surfaces (vente + location) en 2009.....	13
4. Répartition Neuf / Récent / Ancien (en m <sup>2</sup> ) (vente + location)..	13
5. Répartition Vente/Location (en m <sup>2</sup> ) .....	14
6. Les valeurs du marché (en 2009) .....	14
7. Le stock à 12 mois.....	14
8. Analyse .....	14
9. Perspectives .....	14

# I. DONNÉES DU DÉPARTEMENT

## 1. Démographie

- Gard 623 058 habitants situant le département au 33<sup>ème</sup> rang
- Nîmes, 25<sup>ème</sup> ville Française
- 27 communes dans l'agglomération administrative en 2010
- 224 797 habitants en 2005 dans la communauté d'agglomération
- 8 000 étudiants au sein d'une université indépendante (rentrée 2008)

## 2. Développement économique

- 12 065 Entreprises sur l'agglomération de Nîmes Métropole
- 833 créations d'entreprises (hors auto-entreprises) au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2010
- 214 108 Actifs en 1999
- 13,6 % de chômage au 4<sup>ème</sup> trimestre 2009
- PIB de 11 742 M€
- Budget du département 865 M€ en 2010
- 26 Zones d'activités en développement sur plus de 850 ha
- 3 Zones Franches
- Deuxième Garnison de France

## 3. Les liaisons rail-avion-route

- Rail : gare SNCF TGV qui relie Nîmes à Marseille en 1h et Paris en 2h52
- Projet de Gare TGV de transit sur la ligne Paris / Barcelone sur le site de Manduel
- Air : aéroport international Nîmes Arles Camargues Garons
- Au croisement de deux autoroutes A9 (Lyon – Barcelone) et A54 (Marseille)
- Mise en place de deux lignes de Transport Collectif en Site Propre (Sud Nord en 2012 – Est Ouest en 2015)

## 4. Les grands projets sur l'Agglomération

- Création d'une rocade Nord
- Projet de contournement de la ville par l'Ouest
- Projet d'aménagement d'une nouvelle ZAC de 1 000 ha au Nord de la ville
- Plan d'aménagement Esplanade Arènes Feuchères
- Aménagement Jean Jaurès
- Création, extension et aménagement de la majorité des Zones d'activités
- Ensemble immobilier du triangle de la gare
- Réalisation d'un vaste campus universitaire Hoche Sernam
- Projet de couplage de l'aéroport de Garons et de Montpellier pour créer l'Aéroport « Sud de la France »
- Extension du Parc Georges Besse II de 14 ha pour une SHON potentielle de 22 000 m<sup>2</sup>
- TCSP
- Implantation du réacteur de 4<sup>ème</sup> génération « ASTRID » sur le site de Marcoule représentant des investissements considérables ( Budget d'étude : 650 M€)
- Création d'une scène des musiques actuelles

# II. PRÉSENTATION DE L'ÉQUIPE



Bertrand  
FILLIETTE



Marisonne  
CHEVALIER



Hervé  
PORÉE



Philippe  
BARRERE



Capucine  
LESFARGUES



Guillaume  
GRANIER



Jacques-Olivier  
LIBY

## Cartographie Nîmes et son agglomération



**Nîmes Est :** Bezouze, Bouillargues, Manduel, Marguerittes, Redessan, Rodilhan,

**Nîmes Nord :** La Calmette, Poulx,

**Nîmes Sud :** Générac, Caissargues, Garons,

**Nîmes Ouest :** Bernis, Caveirac, Clarensac, Langlade, Milhaud, Saint-Côme-et-Maruéjols, Saint-Dionisy

**Nîmes Centre :** Centre ville historique, Parc Georges Besse, Grézan, Km delta, Saint-Césaire

Hors Communauté d'agglomérations

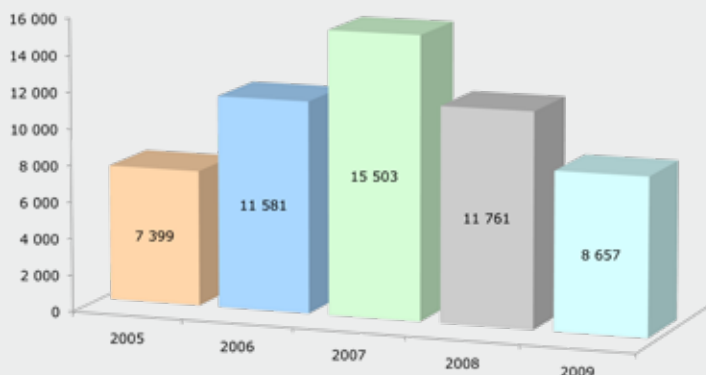
Nord du Département (Alès, Bagnols sur Cèze,...)

# III. LE MARCHÉ SECTEUR BUREAUX

## 1. Évolution des transactions

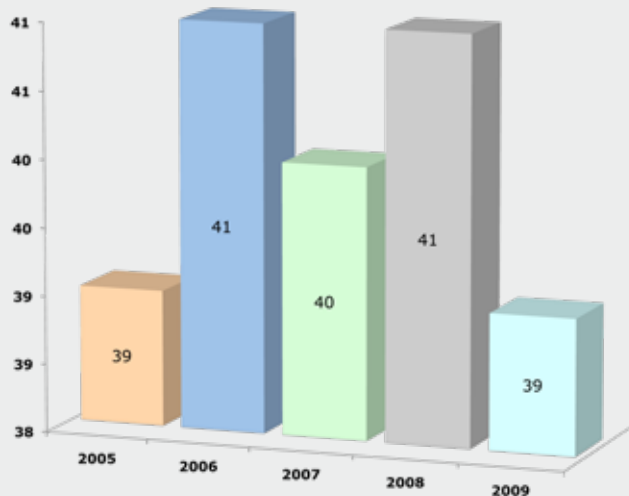
■ Transactions en m<sup>2</sup>

2005	2006	2007	2008	2009
7 399 m <sup>2</sup>	11 851 m <sup>2</sup>	15 503 m <sup>2</sup>	11 761 m <sup>2</sup>	8 657 m <sup>2</sup>



■ Transactions en nombre

2005	2006	2007	2008	2009
39	41	40	41	39

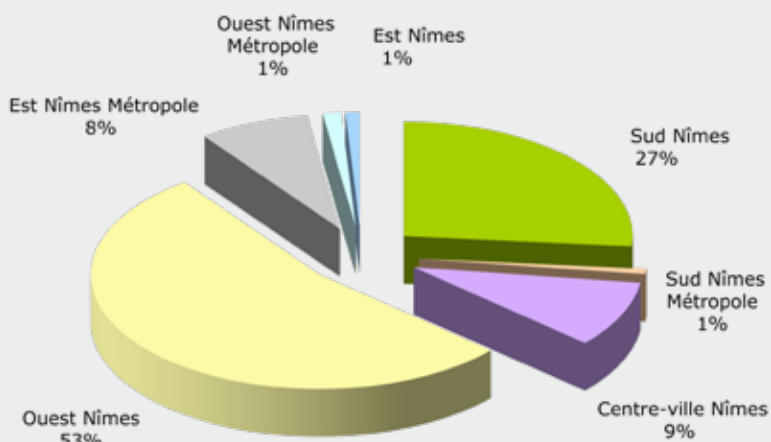


### Commentaires :

Léger tassement des transactions de bureaux sur l'année 2009 malgré une disponibilité de locaux vacants s'expliquant par une forte activité au cours des années précédentes et un ralentissement effectif de la demande.

## 2. Répartition par secteurs géographiques (en 2009)

	m <sup>2</sup> transactés		Nombre de transactions	
	Surface	Pourcentage	Surface	Pourcentage
<b>Sud Nîmes</b>	2 289	27%	15	38%
<b>Sud Nîmes Métropole</b>	64	1%	2	5%
<b>Centre-ville Nîmes</b>	809	9%	8	21%
<b>Est Nîmes</b>	4 623	53%	11	28%
<b>Est Nîmes Métropole</b>	672	8%	1	3%
<b>Ouest Nîmes Métropole</b>	112	1%	1	3%
<b>Est Nîmes</b>	88	1%	1	3%
<b>Total général</b>	8 657		39	

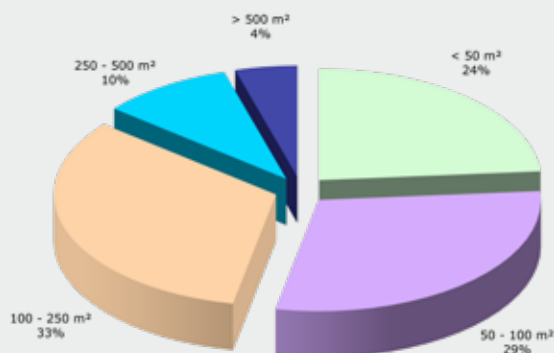


### Commentaires :

Le Sud de la ville de Nîmes reste un secteur prisé. Il est néanmoins momentanément occulté par une grosse transaction investisseur faite sur l'Ouest Nîmois. L'utilisateur est pour le moment resté en place.

## 3. Répartition par surfaces (vente + location) en 2009

< 50 m <sup>2</sup>	24%
50 - 100 m <sup>2</sup>	29%
100 - 250 m <sup>2</sup>	33%
250 - 500 m <sup>2</sup>	10%
> 500 m <sup>2</sup>	4%

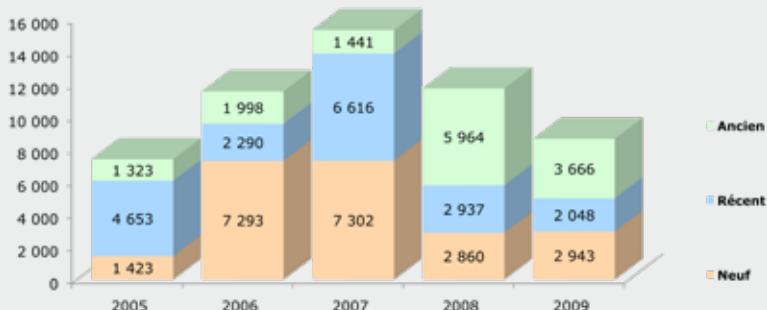


### Commentaires :

Après les transactions de bureaux réalisées au profit des administrations et des investisseurs durant les années précédentes, nous constatons depuis 2008 une dominance des opérations de tailles moyennes (50 à 250 m<sup>2</sup>).

## 4. Répartition Neuf / Récent / Ancien (en m<sup>2</sup>) (vente + location)

	2005	2006	2007	2008	2009
<b>Neuf</b>	1 423 m <sup>2</sup>	7 293 m <sup>2</sup>	7 302 m <sup>2</sup>	2 860 m <sup>2</sup>	2 943 m <sup>2</sup>
<b>Récent</b>	4 653 m <sup>2</sup>	2 290 m <sup>2</sup>	6 616 m <sup>2</sup>	2 937 m <sup>2</sup>	2 048 m <sup>2</sup>
<b>Ancien</b>	1 323 m <sup>2</sup>	1 998 m <sup>2</sup>	1 441 m <sup>2</sup>	5 964 m <sup>2</sup>	3 666 m <sup>2</sup>



### Commentaires :

Les sites neufs ont majoritairement fait l'objet de transferts de sociétés déjà implantées sur le secteur.

Les locaux récents ou anciens, laissés vacants, ont trouvé acquéreurs assez rapidement.

On observe un parfait équilibre des trois segments liés à l'âge des bureaux.

## 6. Typologie des utilisateurs

■ Répartition privé / public / investisseurs (en volume de transactions)

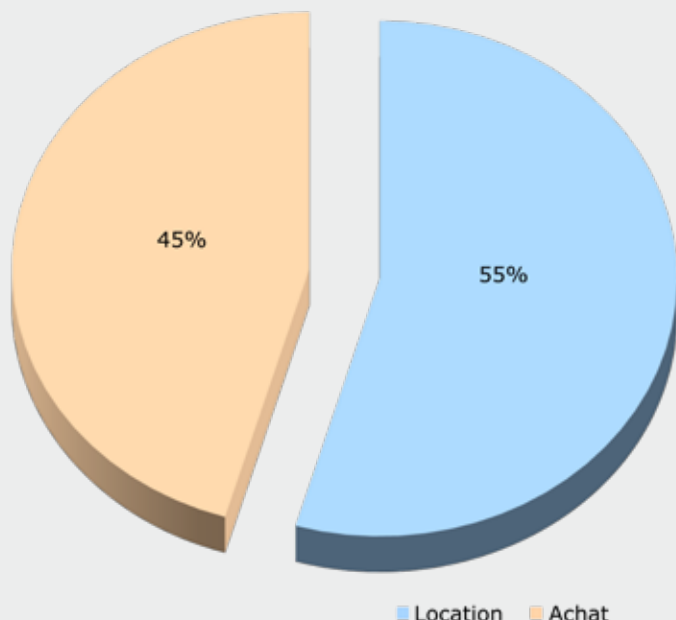
	Privé	Public	Investisseurs
<b>2005</b>	61%	4%	35%
<b>2006</b>	50%	38%	13%
<b>2007</b>	40%	29%	31%
<b>2008</b>	43%	10%	47%
<b>2009</b>	58%	1%	42%

### Commentaires :

Les projets de mutations des institutionnels présagés sur 2009 restent d'actualité mais devraient se concrétiser sur 2010.

## 5. Répartition Vente / Location (en m<sup>2</sup>)

	2005		2006		2007		2008		2009	
<b>Achat</b>	4 924 m <sup>2</sup>	67%	5 785 m <sup>2</sup>	50%	11 011 m <sup>2</sup>	71%	6 224 m <sup>2</sup>	53%	3 933 m <sup>2</sup>	45%
<b>Location</b>	2 475 m <sup>2</sup>	33%	5 795 m <sup>2</sup>	50%	4 492 m <sup>2</sup>	29%	5 537 m <sup>2</sup>	47%	4 724 m <sup>2</sup>	55%



### Commentaires :

Une forte prudence des investisseurs sur 2009, associée à une forte proposition des locaux disponibles acquis sur les années précédentes favorisent les transactions à la location.

## 7. Les valeurs du marché (en 2009)

### ■ Valeurs locatives Neuf / Récent / Ancien

	Neuf	Récent	Ancien
<b>Loyer annuel m<sup>2</sup>/HT/HC</b>	126 €	110 €	85 €

#### Commentaires :

Le stock significatif disponible incite les transactions de location à retrouver des niveaux de loyers beaucoup plus raisonnables.

### ■ Valeurs acquisitions Neuf / Récent / Ancien

	Neuf	Récent	Ancien
<b>Prix moyen au m<sup>2</sup>/HT ou HD</b>	1 650 €	1 270 €	950 €

#### Commentaires :

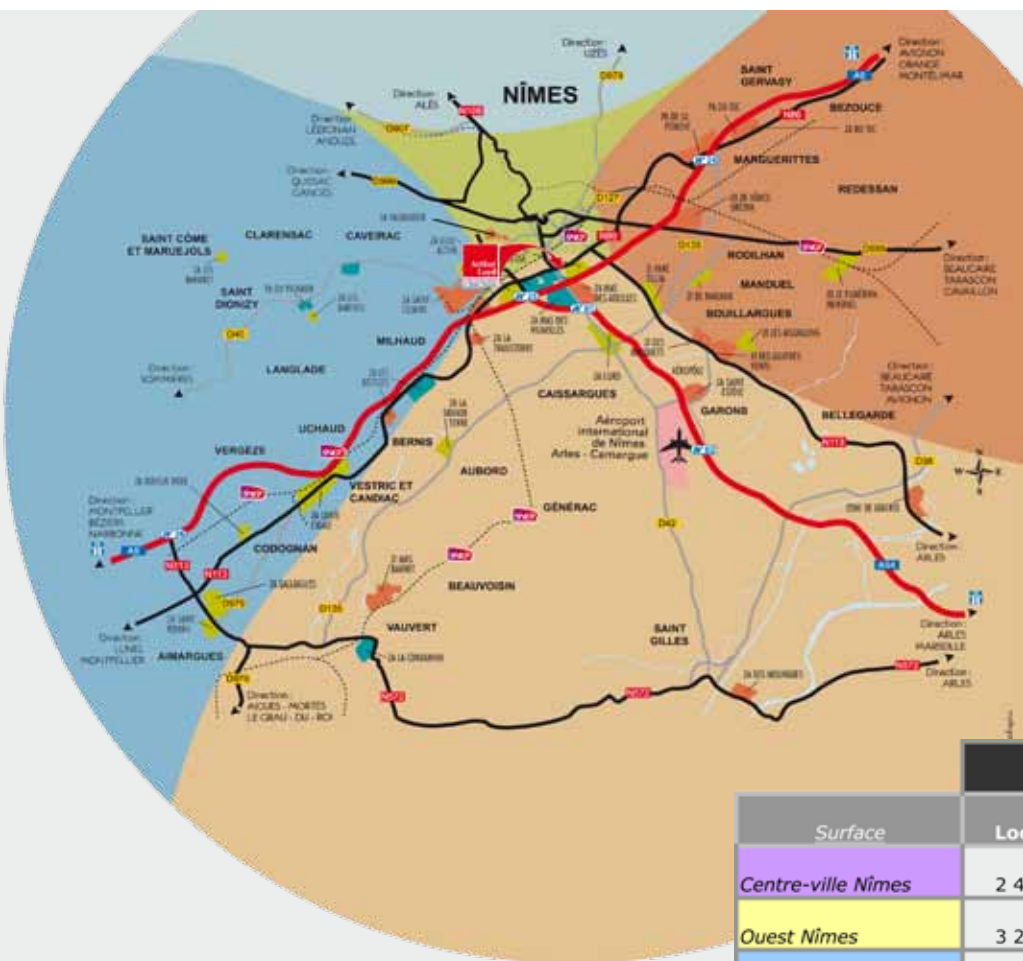
Des fins de programmes ont vu des négociations se faire à des prix en forte baisse.

## 8. Le stock à 12 mois : 45 214 m<sup>2</sup>



## 9. Analyse

- Incontestablement, l'année 2009 a fait l'objet d'un très fort ralentissement de l'activité immobilière provoquant un réajustement sévère des prix de location et de vente. Les projets de construction d'immeubles de bureaux neufs sont actuellement en suspens.
- Les grands mouvements des administrations prévus sur l'année précédente sont reportés sur 2010, entraînant probablement un apurement des surfaces disponibles.
- Si la demande privée reste assez faible, de nombreux acteurs se renseignent afin de profiter de la conjoncture et anticiper une relance qui tarde à venir.
- Une éclaircie est à prévoir sur le deuxième semestre qui, paradoxalement, se verra confronter à une inadéquation entre l'offre et la demande. De nouveaux projets pourront alors voir le jour notamment à travers l'aménagement de la ZAC du Parc Georges BESSE II.



LE STOCK A 12 MOIS

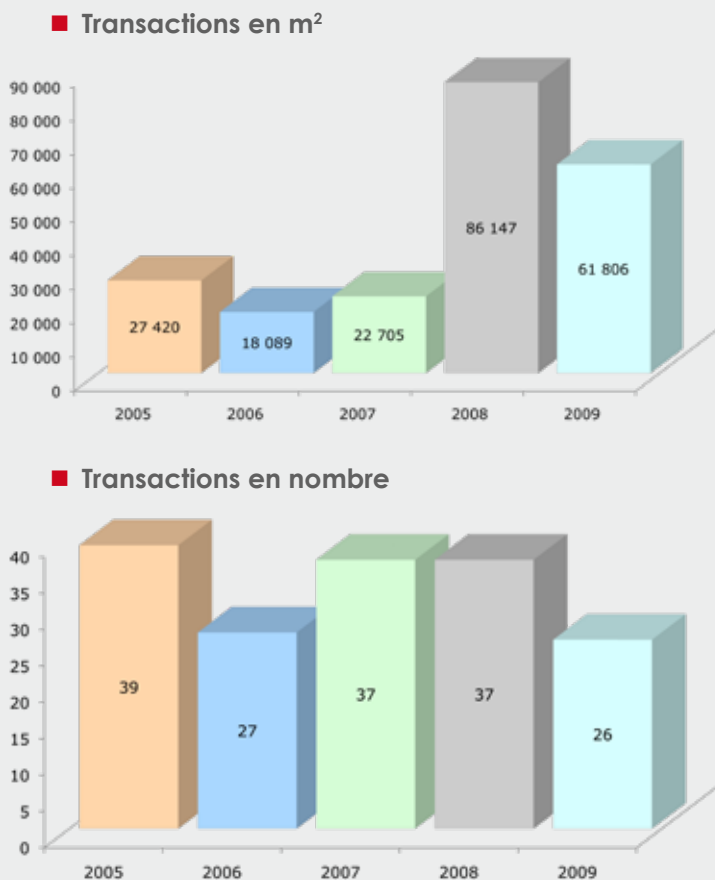
Surface	Location	Vente	Indifférent	Total général
Centre-ville Nîmes	2 414 m <sup>2</sup>	3 585 m <sup>2</sup>	1 719 m <sup>2</sup>	7 718 m <sup>2</sup>
Ouest Nîmes	3 292 m <sup>2</sup>	567 m <sup>2</sup>	1 281 m <sup>2</sup>	5 140 m <sup>2</sup>
Est Nîmes	4 656 m <sup>2</sup>	366 m <sup>2</sup>	/	5 022 m <sup>2</sup>
Sud Nîmes	9 598 m <sup>2</sup>	1 742 m <sup>2</sup>	4 791 m <sup>2</sup>	16 131 m <sup>2</sup>
Sud Nîmes Métropole	2 955 m <sup>2</sup>	2 585 m <sup>2</sup>	/	5 540 m <sup>2</sup>
Nord Nîmes Métropole	490 m <sup>2</sup>	/	/	490 m <sup>2</sup>
Est Nîmes Métropole	410 m <sup>2</sup>	/	/	410 m <sup>2</sup>
Ouest Nîmes Métropole	262 m <sup>2</sup>	/	/	262 m <sup>2</sup>
<b>Total général</b>	<b>24 077 m<sup>2</sup></b>	<b>8 845 m<sup>2</sup></b>	<b>7 791 m<sup>2</sup></b>	<b>40 714 m<sup>2</sup></b>

## 10. Perspectives

- Si l'année 2010 est guidée par une grande confusion au niveau national, la reprise sur notre région peut revenir à tout moment. Ce n'est pas la réalité de la conjoncture qui freine les mouvements d'entreprises mais plutôt une incertitude et un manque de visibilité.
- Notre région n'est pas tributaire de l'industrie qui est peu présente sur notre territoire. Avec une progression démographique exceptionnelle, le Languedoc-Roussillon dispose d'un réel potentiel. La nette amélioration des infrastructures attire désormais des acteurs qui, jusque là, ne considéraient pas forcément Nîmes comme une destination potentielle.
- Des nouveaux projets structurants tels que l'attribution à Marcoule du nouveau réacteur de 4<sup>ème</sup> génération « ASTRID », les travaux sur le TGV, les chantiers récurrents sur les nouvelles voies de transports peuvent redynamiser le secteur de la sous-traitance.

# IV. LE MARCHÉ SECTEUR LOCAUX D'ACTIVITÉS / ENTREPÔTS

## 1. Evolution des transactions



### Commentaires :

Malgré une année 2008 exceptionnelle, on constate sur cette année un niveau encore assez élevé des transactions sur les locaux d'activités. Néanmoins, la vente à investisseur des locaux de Conserves Gard sur l'Ouest de Nîmes crée un biais important. En effet, on observe un nombre de transactions inférieur aux années précédentes.

## 2. Répartition par secteurs géographiques (en 2009)

	Volume	%
<b>Ouest Nîmes</b>	50 771 m <sup>2</sup>	82,15%
<b>Est Nîmes</b>	3 640 m <sup>2</sup>	5,89%
<b>Centre-ville Nîmes</b>	170 m <sup>2</sup>	0,28%
<b>Sud Nîmes Métropole</b>	7 025 m <sup>2</sup>	11,37%
<b>Est Nîmes Métropole</b>	200 m <sup>2</sup>	0,32%
<b>Total général</b>	<b>61 806 m<sup>2</sup></b>	

### Commentaires :

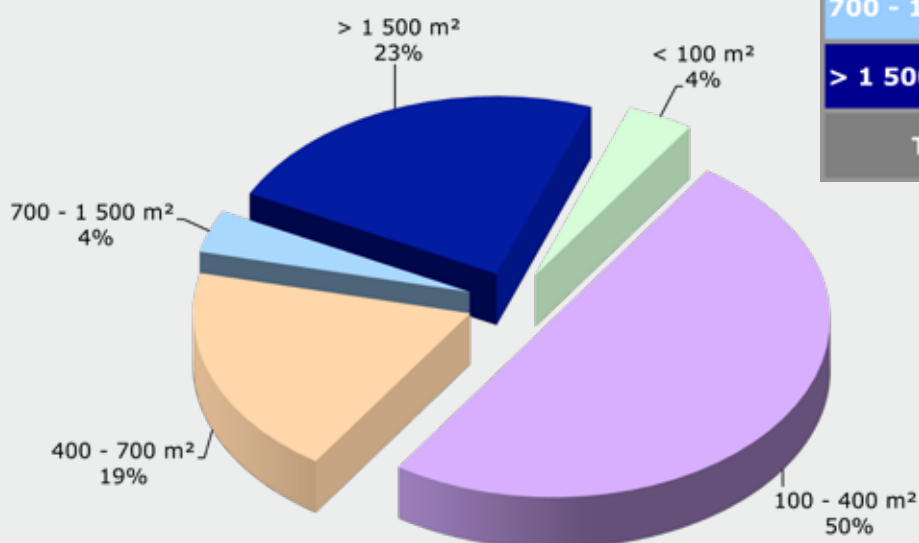
Si l'on exclut la grande transaction de Saint Mamet, on constate que l'on atteint un des niveaux les plus bas depuis 2004. L'Ouest et le Sud de Nîmes Métropole restent les leaders en matière de transactions d'entrepôts.

## 3. Répartition par surfaces (vente + location) en 2009

	Nbr de transactions	%
< 100 m <sup>2</sup>	1	4%
100 - 400 m <sup>2</sup>	13	50%
400 - 700 m <sup>2</sup>	5	19%
700 - 1 500 m <sup>2</sup>	1	4%
> 1 500 m <sup>2</sup>	6	23%
<b>Total</b>	<b>26</b>	

### Commentaires :

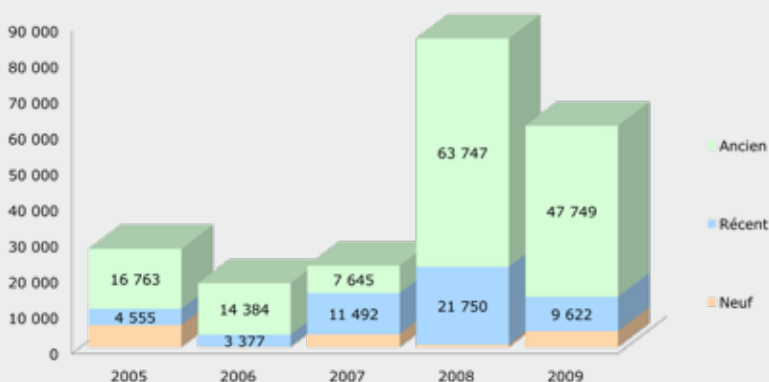
On constate que plus de 50% des transactions concernent des entrepôts de 100 à 400 m<sup>2</sup>, secteur où la demande reste encore soutenue.



# LE MARCHÉ SECTEUR LOCAUX D'ACTIVITÉS / ENTREPÔTS (SUITE)

## 4. Répartition Neuf / Récent / Ancien (en m<sup>2</sup>) (vente + location)

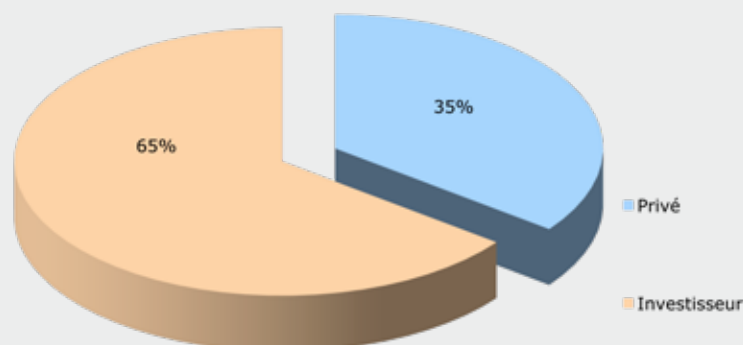
	2005	2006	2007	2008	2009
<b>Neuf</b>	6 102 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	3 568 m <sup>2</sup>	650 m <sup>2</sup>	4 435 m <sup>2</sup>
<b>Récent</b>	4 555 m <sup>2</sup>	3 377 m <sup>2</sup>	11 492 m <sup>2</sup>	21 750 m <sup>2</sup>	9 622 m <sup>2</sup>
<b>Ancien</b>	16 763 m <sup>2</sup>	14 384 m <sup>2</sup>	7 645 m <sup>2</sup>	63 747 m <sup>2</sup>	47 749 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	27 420 m <sup>2</sup>	17 841 m <sup>2</sup>	35 497 m <sup>2</sup>	86 147 m <sup>2</sup>	61 806 m <sup>2</sup>



### Commentaires :

Si l'on exclut l'ancien qui ne concerne quasiment qu'une seule transaction, on constate que les PME, très concernées par les surfaces moyennes, se portent acquéreur principalement de locaux récents, voir neufs.

## 6. Typologie des utilisateurs (en 2009)



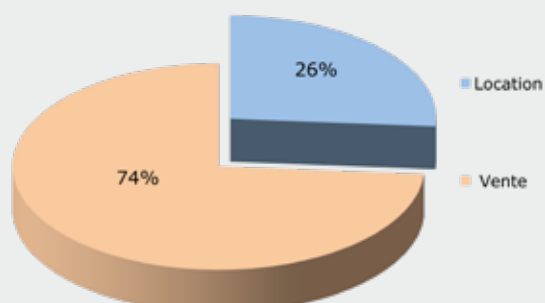
Privé	Public	Investisseur
35%	0%	65%

### Commentaires :

La taille de l'opération de l'Ouest Nîmois fausse là aussi les proportions. L'absence des institutionnels est traditionnellement observée sur les locaux d'activités.

## 5. Répartition Vente / Location (en m<sup>2</sup>)

	2005		2006		2007		2008		2009	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
<b>Vente</b>	16 205	59%	12 057	67%	9 913	44%	41 777	49%	45 620	74%
<b>Location</b>	11 215	41%	6 032	33%	12 792	56%	44 370	51%	16 186	26%
<b>TOTAL</b>	27 420		18 089		22 705		86 147		61 806	



### Commentaires :

La part de vente ne représente pas la vraie tendance. Là aussi, elle est faussée par l'acquisition exceptionnelle citée ci-dessus. Si les entreprises sont en général en recherche de bâtiments à acheter, elles ne trouvent que très rarement du foncier pour faire construire. C'est en fait la location qui est le plus souvent pratiquée.

# LE MARCHÉ SECTEUR LOCAUX D'ACTIVITÉS / ENTREPÔTS (SUITE)

## 7. Les valeurs du marché (2009)

### ■ Valeurs locatives Neuf / Récent / Ancien

	Neuf	Récent	Ancien
Loyer annuel m <sup>2</sup> / HT / HC	70 €	48 €	33 €

#### Commentaires :

La rareté des locaux adaptés fait monter les prix des locaux récents et neufs à la location.

Des entrepôts agricoles ou inadaptés sont proposés à des prix assez bas.

### ■ Valeurs acquisitions Neuf / Récent / Ancien

	Neuf	Récent	Ancien
Prix moyen m <sup>2</sup> / HT ou HD	NC	386 €	127 €

#### Commentaires :

Le marché des entrepôts neufs n'est pas significatif. Les nouvelles ZAC de Bouillargues, de Mitra et l'extension de Grézan peuvent désormais offrir des possibilités de constructions neuves.

C'est en général les utilisateurs qui font alors construire leur propre bâtiment.

## 8. Le stock à 12 mois : 131 480 m<sup>2</sup>

Surface	LE STOCK A 12 MOIS			Total général
	Location	Vente	Indifférent	
Centre-ville Nîmes	480 m <sup>2</sup>	1 670 m <sup>2</sup>	/	1 670 m <sup>2</sup>
Ouest Nîmes	23 900 m <sup>2</sup>	8 426 m <sup>2</sup>	8 706 m <sup>2</sup>	41 032 m <sup>2</sup>
Est Nîmes	6 654 m <sup>2</sup>	10 210 m <sup>2</sup>	6 123 m <sup>2</sup>	22 987 m <sup>2</sup>
Sud Nîmes	7 142 m <sup>2</sup>	/	/	7 142 m <sup>2</sup>
Sud Nîmes Métropole	23 018 m <sup>2</sup>	23 314 m <sup>2</sup>	/	46 332 m <sup>2</sup>
Ouest Nîmes Métropole	4 578 m <sup>2</sup>	/	/	4 578 m <sup>2</sup>
Est Nîmes Métropole	5 597 m <sup>2</sup>	1 232 m <sup>2</sup>	/	6 829 m <sup>2</sup>
Nord Nîmes Métropole	/	910 m <sup>2</sup>	/	910 m <sup>2</sup>
Total général	70 889 m <sup>2</sup>	45 762 m <sup>2</sup>	14 829 m <sup>2</sup>	131 480 m <sup>2</sup>

#### Commentaires :

Contrairement aux apparences, le stock à 12 mois a été réduit par rapport à l'année précédente.

En effet, les acquisitions faites par les investisseurs sont remises sur le marché.

Une part d'entre eux est encore occupée par les cédants qui recherchent encore l'opportunité de se déplacer dans des bâtiments plus adaptés à leurs besoins.

## 9. Analyse

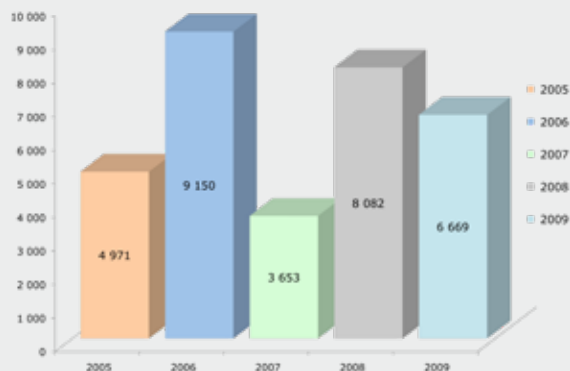
- Le volume transacté reste assez faible dans une conjoncture encore morose.
- Les demandeurs ont du mal à trouver des locaux adaptés à leurs besoins. Les investisseurs restent encore assez prudents pour construire en blanc des bâtiments afin de répondre à cette demande.
- Les nouveaux terrains ne sont que très récemment disponibles pour des nouvelles constructions.
- La ZAC de Bouillargues, destinée à recevoir des PME, se trouvera bientôt dotée d'un ensemble immobilier découpable à la demande.
- La situation de Nîmes, au sein de l'arc méditerranéen, est exceptionnelle avec le TGV et le croisement des deux autoroutes A9 et A54.

## 10. Perspectives

- Nîmes a su se doter de récentes zones d'activités fonctionnelles telles que MITRA, Bouillargues et l'extension de Grézan. Nîmes est située en un lieu idéal pour la gestion du flux de marchandises. La Logistique, très friande de ce genre d'emplacements, est dans une passe économique difficile peu propice à des extensions nouvelles. L'emplacement n'est plus le seul critère d'implantation, le bassin d'emploi permet de fournir la main d'œuvre indispensable au succès de ces implantations.
- Les énormes investissements planifiés pour le nouveau réacteur de 4<sup>ème</sup> génération de MARCOULE devraient attirer les multiples sous-traitants appelés à intervenir sur ce chantier.

## 1. Evolution des transactions

■ Transactions en m<sup>2</sup>

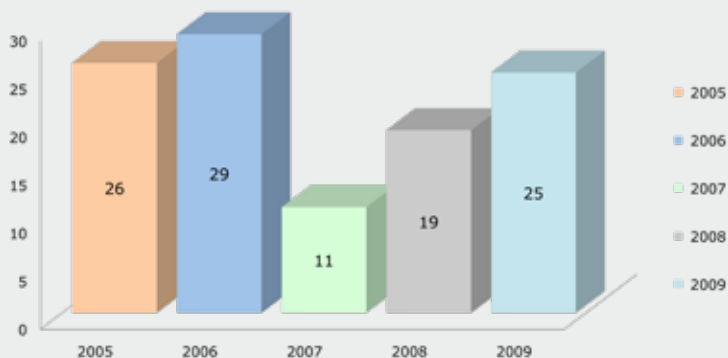


### Commentaires :

Si 2009 enregistre un volume de transactions légèrement moins élevé que 2008, ce millésime affiche une performance encore nettement supérieure à celle des années précédentes.

En effet l'année 2006 restait exceptionnelle avec la mise en place de Carré Sud.

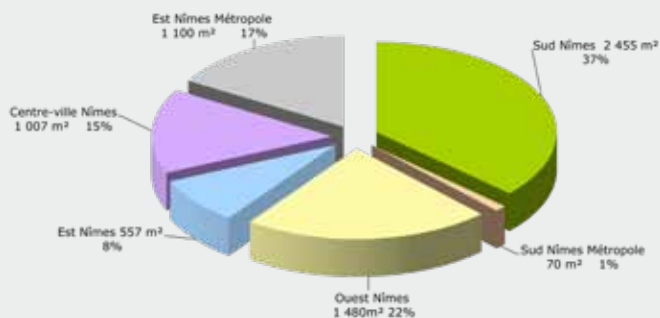
■ Transactions en nombre



### Commentaires :

En nombre de transactions, le score est encore meilleur pour une année durant laquelle aucune opération commerciale d'envergure n'est intervenue.

## 2. Répartition par secteurs géographiques

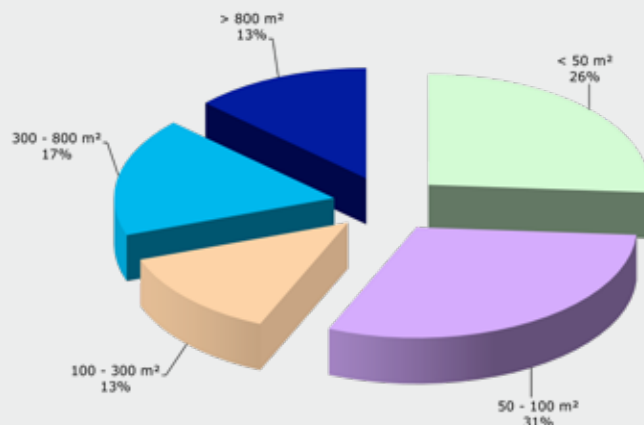


### Commentaires :

Bien que les surfaces soient réduites, seul 15% correspondent au commerce de centre ville. Néanmoins plus de 80% de la surface transactée est située sur la ville de Nîmes.

## 3. Répartition par surfaces (vente + location) en 2009

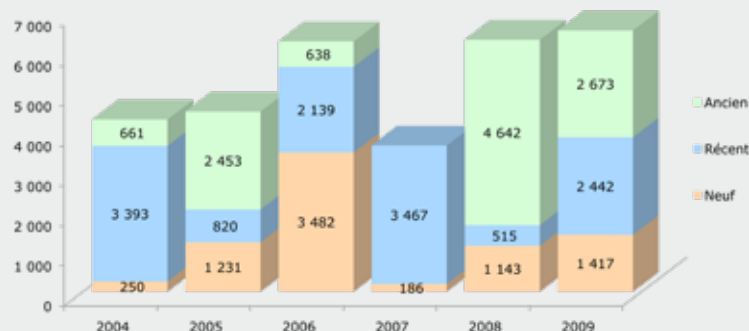
Surface	Nbr de transactions	%
< 50 m <sup>2</sup>	6	26%
50 - 100 m <sup>2</sup>	7	31%
100 - 300 m <sup>2</sup>	3	13%
300 - 800 m <sup>2</sup>	4	17%
> 800 m <sup>2</sup>	3	13%
<b>Total</b>	<b>23</b>	



### Commentaires :

Il est à constater que les transactions touchent majoritairement des commerces de taille assez réduite. Plus de 50% d'entre elles font moins de 100 m<sup>2</sup>.

## 4. Répartition Neuf / Récent / Ancien (en m<sup>2</sup>) (vente + location)



### Commentaires :

On observe un rééquilibrage entre l'âge des implantations. Les pieds d'immeubles neufs sont à égalité avec les reprises de commerces traditionnels. Les surfaces sont désormais réparties de façon uniforme entre les 3 catégories.

# LE MARCHÉ SECTEUR COMMERCES (SUITE)

## 5. Répartition Vente / Location (en m<sup>2</sup>)

	2005		2006		2007		2008		2009	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
Vente	230	5%	2 891	32%	0	0%	1 782	22%	137	2%
Location	4 741	95%	6 259	68%	3 653	100%	6 300	78%	6 532	98%
<b>Total</b>	<b>4971</b>		<b>9150,3</b>		<b>3653</b>		<b>8082,25</b>		<b>6669</b>	

### Commentaires :

Traditionnellement le commerce est plus orienté vers la location. La tendance est là très marquée.

## 6. Les valeurs du marché (2009)

Loyer annuel m <sup>2</sup> /HT/HC	Neuf	Récent	Ancien
2009	150 €	163 €	109 €

### Commentaires :

Pour le commerce, le prix du loyer n'est pas très significatif car les locaux récents sont livrés bruts et souvent associés à un droit d'entrée. Les autres locaux font souvent l'objet d'une cession de bail ou de fonds.

## 7. Le stock à 12 mois : 45 541 m<sup>2</sup>

Surface	LE STOCK A 12 MOIS			Total général
	Location	Vente	Indifférent	
Sud Nîmes	11 324 m <sup>2</sup>	/	6 397 m <sup>2</sup>	17 721 m <sup>2</sup>
Centre-ville Nîmes	12 841 m <sup>2</sup>	1 176 m <sup>2</sup>	1 479 m <sup>2</sup>	15 496 m <sup>2</sup>
Ouest Nîmes	3 034 m <sup>2</sup>	1 928 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	5 092 m <sup>2</sup>
Est Nîmes	615 m <sup>2</sup>	/	/	615 m <sup>2</sup>
Est Nîmes Métropole	2 931 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	/	3 631 m <sup>2</sup>
Sud Nîmes Métropole	2 379 m <sup>2</sup>	192 m <sup>2</sup>	/	2 571 m <sup>2</sup>
Ouest Nîmes Métropole	237 m <sup>2</sup>	/	/	237 m <sup>2</sup>
Nord Nîmes Métropole	/	178 m <sup>2</sup>	/	178 m <sup>2</sup>
<b>Total général</b>	<b>33 361 m<sup>2</sup></b>	<b>4 174 m<sup>2</sup></b>	<b>8006 m<sup>2</sup></b>	<b>45 541 m<sup>2</sup></b>

### Commentaires :

Le stock à 12 mois peut être considéré comme élevé mais reste identifiable par la vacance momentanée de Merkamueble. Les travaux de rénovation du centre ville incitent les commerçants à proposer leurs locaux, sans toutefois afficher une volonté très marquée. Nous commençons à observer certains mouvements sur le Sud de la ville. Le stock n'est pas associé à des locaux vides mais à des mises sur le marché en attente de proposition.

## 8. Analyse

- Si le commerce en général et le centre ville en particulier souffre de la baisse de la consommation, la ville de Nîmes résiste plutôt bien. Les perspectives d'aménagement (rénovation de Jean Jaurès, Esplanade Arènes Feuchères, TCSP) bien que pénalisantes à l'heure actuelle, permettront de revitaliser le centre ville. Si les loyers restent raisonnables, ce sont les montants des demandes de cessions qui sont souvent dissuasifs. Évaluées de façon arbitraire, seules les valeurs de marché trouvent preneur. Ce décalage freine l'implantation de franchises qui sont habituées à des offres plus calibrées. Le centre ville de Nîmes garde sa personnalité qui en fait un site recherché.
- Le Mas de Vignolles a trouvé son rythme de croisière et assume assez bien la concurrence des sites régionaux proches que sont Le Pontet sur Avignon et Odyseum sur Montpellier.
- « Les 7 collines » trouve aussi sa personnalité qui est largement orientée vers la restauration.

## 9. Perspectives

- Les gros projets sont maintenant aboutis. La zone de « Ville Active » n'a pas trop souffert de l'arrivée de « Carré Sud ». Si la « Coupole » subit momentanément quelques mouvements, cela reste conjoncturel.
- Un centre ville revascularisé par un trafic plus fluide peut retrouver son dynamisme notamment dans ses trois rues principales considérées comme des vrais emplacements n°1 (Général Périer, Aspic, Madeleine).
- La périphérie va se voir dotée d'un complément du Mas de Vignolles avec le projet de « Costières Sud » d'une taille de 27 000 m<sup>2</sup> destiné entre autre à accueillir le déplacement et l'agrandissement des enseignes Décathlon et Boulanger.

**AIX EN PROVENCE**

**Bernard FIGUIERE**  
Le Triangle  
Parc de la Duranne  
235 rue Léon Foucault  
13857 AIX EN PROVENCE cedex 3  
Tél. 04.42.39.93.99  
Fax 04.42.39.94.01  
info@figuiere.com

**AMIENS**

**Valérie DESSAUX**  
14 rue des Otages  
80000 AMIENS  
Tél. 03.22.91.60.37  
Fax 03.22.91.82.14  
arthurloyd.amiens@wanadoo.fr

**ANGOULEME**

**Patrick LA GUERCHE**  
23 place des Boissières  
16000 ANGOULEME  
Tél. 05.45.94.61.48  
Fax 05.45.94.61.48  
angouleme@arthur-loyd.com

**ANNECY**

**Robert MAILLET**  
39 route de Thônes  
74290 VEYRIER DU LAC  
Tél. 04.50.66.39.29  
Fax 04.50.23.71.09  
maillretrob@aol.com

**AVIGNON**

**Emile BUTTIGIEG**  
4 rue Molière  
84000 AVIGNON  
Tél. 04.90.23.31.31  
Fax 04.90.23.36.62  
avignon@arthur-loyd.com

**BIARRITZ**

**Didier BLED**  
38 rue Gambetta  
64200 BIARRITZ  
Tél. 05.59.22.09.33  
Fax 05.59.22.28.64  
ideaimmo.biarritz@wanadoo.fr

**BLOIS**

**Benoît PLUMEL**  
La Chaussée Saint Victor  
24A route Nationale - BP 90708  
41007 BLOIS CEDEX  
Tél. 02.54.74.08.88  
Fax 02.54.55.06.45  
blois@arthur-loyd.com

**BORDEAUX**

**Patrick DEBAYLES**  
5 cours de Tournon  
33000 BORDEAUX  
Tél. 05.56.01.23.23  
Fax 05.56.01.27.72  
arthurloyd2@wanadoo.fr

**BOURGES**

**Benoît PLUMEL**  
9 place de la Nation  
18000 BOURGES  
Tél. 02.48.20.02.02  
Fax 02.48.24.44.48  
bourges@arthur-loyd.com

**BREST**

**Erwan LE ROUX**  
21 rue de Lyon  
29200 BREST  
Tél. 02.98.46.28.14  
Fax 02.98.46.03.44  
brest@arthur-loyd.com

**CAEN**

**Pierre Vincent LANGLOIS**  
1 rue du Grand Pont  
76000 ROUEN  
Tél. 02.32.08.16.16  
Fax 02.35.70.16.94  
contact@aic-immobilier.fr

**CHARTRES**

**Alexandre ROS & Didier DAVID**  
4 avenue Maunoury  
28600 LUISANT CHARTRES  
Tél. 02.37.88.10.10  
Fax 02.37.30.99.27  
martintrans.aloyd@wanadoo.fr

**CLERMONT FERRAND**

**Christelle FENET**  
10 rue Valentin Haüy  
63000 CLERMONT FERRAND  
Tél. 04.73.43.41.42  
Fax 04.73.28.98.97  
arthurloyd@ca-centrefrance-immobilier.fr

**COMPIEGNE**

**Edouard BOUSSION**  
157 rue de la Gare  
60710 CHEVRIERES  
Tél. 03.44.30.06.00  
Fax 03.44.37.14.51  
compiagne-oise@arthur-loyd.com

**FONTAINEBLEAU**

**Marc ARDILLY**  
3 rue Grande  
77300 FONTAINEBLEAU  
Tél. 01.64.22.35.84  
Fax 01.64.22.82.44  
fontainebleau@arthur-loyd.com

**GRENOBLE**

**Guillaume WOUTAZ**  
1 avenue Marcelin Berthelot  
38100 GRENOBLE  
Tél. 04.76.43.15.15  
Fax 04.76.43.11.88  
agence@arthurloyd-grenoble.com

**LA GUADELOUPE**

**Christophe BEUNAICHE**  
11 rue du Commandant Mortenol  
97110 POINTE A PITRE  
Tél. 05.90.83.88.88  
Fax 05.90.43.89.40  
aloyd971@groupimo.com

**LA GUYANE**

**Cécile ROUSSEAU**  
Place des Palmistes  
1 rue Gontran Damas  
97300 CAYENNE  
Tél. 05.94.25.66.20  
Fax 05.94.30.52.42  
aloyd973@groupimo.com

**LA MARTINIQUE**

**Christophe BEUNAICHE**  
Immeuble Groupimo - Quartier Palmiste  
97232 LE LAMENTIN  
Tél. 05.96.42.93.42  
Fax 05.96.42.58.75  
aloyd972@groupimo.com

**LA REUNION**

**Thierry MICHEL**  
11 rue Jean Chatel  
97400 SAINT DENIS  
Tél. 02.62.97.48.48  
Fax 02.62.21.87.15  
arthur-loydreun@wanadoo.fr

**LA ROCHELLE**

**Gilles DESVALLOIS**  
40 rue Chaudrier  
BP 1004  
17087 LA ROCHELLE cedex 02  
Tél. 05.46.41.48.48  
Fax 05.46.41.01.38  
arthur.loyd@online.fr

**LAVAL**

**Joël GASDON**  
34 boulevard des Loges  
53940 SAINT BERTHEVIN  
Tél. 02.43.64.32.32  
Fax 02.43.64.15.64  
laval@arthur-loyd.com

**LE HAVRE**

**Pascal PIT**  
30 avenue Foch  
76600 LE HAVRE  
Tél. 02.35.42.32.00  
Fax 02.35.21.01.01  
lehavre@arthur-loyd.com

**LE MANS**

**Brigitte GILLES**  
Bât Epsilon - 39 boulevard Demorieux  
72100 LE MANS  
Tél. 02.43.72.90.67  
Fax 02.43.84.51.78  
b.gilles@arthur-loyd.com

**LILLE**

**Benoît TIROT**  
Parc du Pont Royal - Bâtiment A  
251 avenue du Bois - BP 159  
59832 LAMBERSART cedex  
Tél. 03.20.30.38.38  
Fax 03.20.30.38.39  
lille@arthur-loyd.com

**LIMOGES**

**Jean-Michel PISANI**  
49 rue du Petit Tour  
87000 LIMOGES  
Tél. 05.55.10.11.00  
Fax 05.55.05.08.46  
arthur-loyd.limousin@wanadoo.fr

**LUXEMBOURG**

**Daniel ORIGER**  
7 rue des Mérovingiens  
L-8070 BERTRANGE Luxembourg  
Tél. (00-352).26.394.333  
Fax (00-352).26.394.334  
mail@arthur-loyd.lu

**LYON**

**Brice ROBERT**  
15 rue Bossuet  
69006 LYON  
Tél. 04.72.83.08.08  
Fax 04.72.83.08.09  
contact@bricerobert.com

**MARSEILLE**

**Stéphane JAUFFRET**  
Les Docks - Hôtel de Direction  
10 place de la Joliette - BP 50002  
13566 MARSEILLE cedex 02  
Tél. 04.91.90.99.09  
Fax 04.91.52.22.86  
marseille@arthur-loyd.com

**MELUN SENART**

**Marc ARDILLY**  
3 rue Augereau  
77000 MELUN  
Tél. 01.60.63.01.00  
Fax 01.60.63.01.90  
melun@arthur-loyd.com

**METZ**

**Jean-Marc GILSON**  
ZAC Sébastopol  
27/29 rue de Sarre  
57070 METZ  
Tél. 03.87.76.33.04  
Fax 03.83.98.60.48  
metz@arthur-loyd.com

**MONTLUÇON**

**Claude MICHAUD**  
20 avenue Marx Dormoy  
03100 MONTLUÇON  
Tél. 04.70.03.67.84  
Fax 04.70.05.59.75  
claudio.michaud@arthur-loyd.com

**MONTPELLIER**

**Michel PEINADO**  
Parc Euréka - L'Olympie  
91 rue de Thor  
34000 MONTPELLIER  
Tél. 04.67.20.00.00  
Fax 04.67.13.21.44  
arthurloyd-34@arthurloydlr.fr

**NANCY**

**Jean Marc GILSON**  
1 place Carnot - BP 20739  
54064 NANCY cedex  
Tél. 03.83.36.78.26  
Fax 03.83.32.19.93  
nancy@arthur-loyd.com

**NANTES**

**Benoît TIROT**  
5 rue Boileau  
44000 NANTES  
Tél. 02.40.74.74.74  
Fax 02.40.74.72.72  
nantes@arthur-loyd.com

**NICE - SOPHIA ANTIPOLIS**

**Philippe WERNERT**  
Frégate  
2400 route des Crêtes - BP 65  
06902 SOPHIA ANTIPOLIS cedex  
Tél. 04.93.65.48.55  
Fax 04.93.65.49.13  
sophia@directoire-finance.fr

**NIMES**

**Bertrand FILLIETTE**  
L'Axiome - 150 rue Louis Landi  
BP 20030  
30023 NIMES  
Tél. 04.66.23.11.55  
Fax 04.66.23.94.27  
arthurloyd@arthurloydlr.fr

**ORLEANS**

**Virginie SIRIEX**  
81 boulevard Alexandre Martin  
45000 ORLEANS  
Tél. 02.38.62.51.00  
Fax 02.38.62.63.25  
info@arthurloyd-orleans.com

**PARIS - ILE DE FRANCE**

**Jean Luc COTTIN**  
Courcelles-Wilson  
22/24 rue du Président Wilson  
92532 LEVALLOIS-PERRET cedex  
Tél. 01.41.40.06.00  
Fax 01.41.40.06.06  
paris@arthur-loyd.com

**PAU**

**Didier BLED**  
2 rue Henri Faisans  
64000 PAU  
Tél. 05.59.02.55.47  
Fax 05.59.02.21.43  
ideaimmo@wanadoo.fr

**PERPIGNAN**

**Joëlle ESTELA-METOIS**  
9 rue Camille Desmoulin  
66000 PERPIGNAN  
Tél. 04.68.34.48.25  
c2i.d@orange.fr

**POITIERS**

**Richard SCHNEEKONIG & Régis DESVIGNES**  
41 rue de la Marne  
86000 POITIERS  
Tél. 05.49.52.20.20  
Fax 05.49.88.81.10  
poitiers@arthur-loyd.com

**REIMS**

**Angelo LEMBO**  
18 rue Tronsson Ducoudray  
51100 REIMS  
Tél. 03.26.77.05.05  
Fax 03.26.35.30.44  
reims@arthur-loyd.com

**RENNES**

**Benoît PLUMEL**  
12A rue des Patés Tatelin  
CS 80635  
35706 RENNES cedex 7  
Tél. 02.99.87.01.01  
Fax 02.23.20.25.54  
rennes@arthur-loyd.com

**ROUEN**

**Pierre-Vincent LANGLOIS**  
1 rue du Grand Pont  
76000 ROUEN  
Tél. 02.32.08.16.16  
Fax 02.35.70.26.94  
contact@aic-immobilier.fr

**SAINT MARTIN**

**Myriam LEGRAND**  
Centre Commercial  
Howell Center  
97150 SAINT MARTIN  
Tél. 05.90.51.18.87  
Fax 05.90.87.81.39  
aloydstmartin@groupimo.com

**STRASBOURG**

**Pascal ROTH**  
4 rue Saint Georges  
67500 HAGUENAU  
Tél. 03.88.06.16.90  
Fax 03.88.06.16.91  
alsace@arthur-loyd.com

**TOULON**

**Isabelle ROUCOLLE**  
9 boulevard de Strasbourg  
83000 TOULON  
Tél. 04.94.66.86.68  
Fax 04.94.66.86.68  
isabelleroucolle@arthur-loyd.com

**TOULOUSE**

**Olivier AUSTRY**  
12 avenue Charles de Gaulle  
31138 BALMA cedex  
Tél. 05.62.57.62.57  
Fax 05.62.57.62.50  
infos@arthur-loyd-31.com

**TOURS**

**François BOILLE**  
47 rue Edouard Vaillant  
37000 TOURS  
Tél. 02.47.75.07.50  
Fax 02.47.75.09.08  
info@boille-immobilier.fr



## NÎMES

L'Axiome  
150 rue Louis Landi  
BP 20030  
30023 NÎMES CEDEX 1  
Tél. 04 66 23 11 55  
Fax 04 66 23 94 27  
E-mail : arthurloyd@arthurloydlr.fr  
www.arthur-loyd-lr.com

**Arthur  
Lloyd**

CONSEIL  
EN IMMOBILIER  
D'ENTREPRISE

[www.arthur-loyd-lr.com](http://www.arthur-loyd-lr.com)