

ANALYSE STRATÉGIQUE INDÉPENDANTE

Baromètre Immobilier d'Entreprise Nantes

Loire Océan Expansion

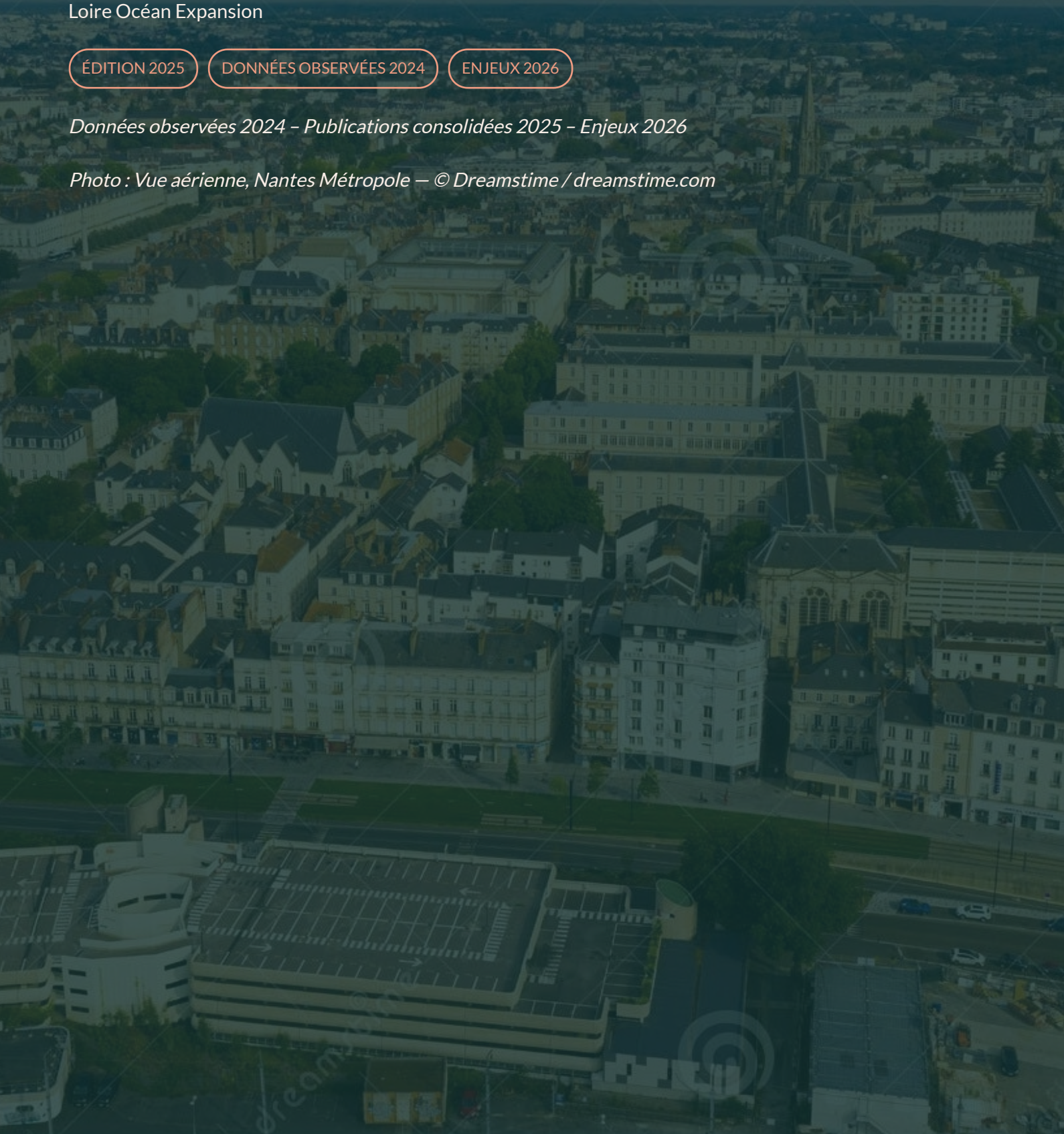
ÉDITION 2025

DONNÉES OBSERVÉES 2024

ENJEUX 2026

Données observées 2024 – Publications consolidées 2025 – Enjeux 2026

Photo : Vue aérienne, Nantes Métropole — © Dreamstime / dreamstime.com



Loire Océan Expansion

Cabinet Immobilier d'Entreprise & de Commerce — Nantes, Loire-Atlantique



**Spécialiste de
l'immobilier
professionnel nantais**



**Accompagnement sur-
mesure : implantation,
arbitrage, sécurisation**



**Couverture : Nantes
Métropole & Loire-
Atlantique**

BAROMÈTRE IMMOBILIER D'ENTREPRISE — ÉDITION 2026



Contexte Territorial — Nantes Métropole 2024

Données de cadrage

~684 000

Habitants

Nantes Métropole (INSEE, RP 2022 – géographie 01/01/2025)

1,1 %

Taux annuel moyen

Croissance démographique 2016–2022 (INSEE RP 2022)

7e rang

Marchés tertiaires

Classement national 2024 (ONITA/CINA)

220

Transactions bureaux

Nombre d'opérations enregistrées en 2024

En 2024, Nantes Métropole maintient ses fondamentaux démographiques et économiques, mais son marché immobilier professionnel entre dans une phase de correction marquée.

Le tissu économique reste diversifié — numérique, santé, enseignement supérieur, agroalimentaire — mais les arbitrages immobiliers se font plus prudents et plus sélectifs.

Photo : Vue aérienne, Nantes Métropole — © Dreamstime / dreamstime.com

SOURCES : INSEE RP 2022 — NANTES MÉTROPOLE – CHIFFRES CLÉS 2024 — ONITA/CINA 2024



Nantes Métropole — Polarités Immobilières 2026

Cartographie des zones clés

Centre-ville

Bureaux prime, commerces de flux

Île de Nantes

Tertiaire en mutation, mixité programmatique

Saint-Herblain

Activités, retail, logistique urbaine

Carquefou

Logistique, locaux d'activité, PME

Rezé

Activités mixtes, proximité aéroport

Sud Loire

Développement foncier, tension croissante

LECTURE : LOE — LOIRE OCÉAN EXPANSION 2026

Photo : Île de Nantes, vue aérienne — © MySMARTLife /
mysmartlife.eu

Marché Immobilier Professionnel Nantes — Données 2024

Indicateurs observés — Source ONITA/CINA

Les données 2024 publiées par l'ONITA (CINA) confirment une contraction significative du marché nantais, dans un contexte national de ralentissement généralisé.

84 600 m²

Bureaux placés 2024

Baisse de 26 % vs 2023 — plus bas niveau depuis 10 ans hors Covid

-26 %

Segment le plus tendu selon les données observées 2024

Deuxième année consécutive de contraction (-26 % en 2023 également)

220

Transactions bureaux

Dont 199 portant sur des surfaces < 1 000 m²

5,3 %

Vacance commerciale

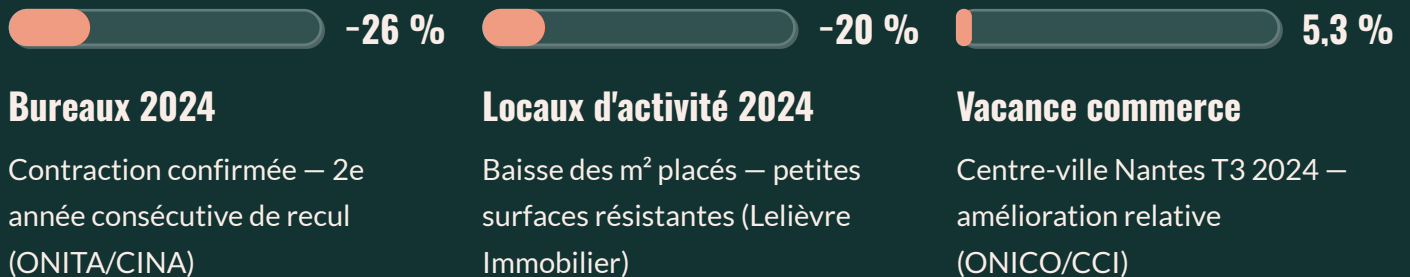
Centre-ville Nantes — T3 2024 (vs 9,6 % moyenne nationale)

DONNÉES OBSERVÉES 2024 – PUBLICATIONS DISPONIBLES EN 2025 – MENTION NON CONTRACTUELLE

Sources : ONITA – Observatoire Nantais de l'Immobilier Tertiaire et d'Activités (2024) – CCI Nantes Saint-Nazaire – publication 2025 – Nantes Métropole – données 2024

Sélectivité et Polarisation — Observés 2024–2025

Lecture transversale des trois segments



Bureaux 2024

Contraction confirmée — 2e année consécutive de recul (ONITA/CINA)

Locaux d'activité 2024

Baisse des m² placés — petites surfaces résistantes (Lelièvre Immobilier)

Vacance commerce

Centre-ville Nantes T3 2024 — amélioration relative (ONICO/CCI)

La contraction du marché nantais ne traduit pas un effondrement de la demande, mais une sélectivité accrue des utilisateurs et une rationalisation des surfaces occupées.

DONNÉES OBSERVÉES 2024 - PUBLICATIONS DISPONIBLES EN 2025

MENTION NON CONTRACTUELLE

Sources : ONITA – Observatoire Nantais de l'Immobilier Tertiaire et d'Activités (2024) – Lelièvre Immobilier – analyse marché 2024 – ONICO/CINA – 3e édition 2024 – CCI Nantes Saint-Nazaire – publication T3 2024

Constats objectifs — Ce que disent les données 2025

Analyse consolidée — Sources multiples

Les données disponibles au premier semestre 2025 confirment la poursuite d'un ajustement structurel du marché nantais, sans signal de reprise généralisée.



Bureaux

Rebond de +18 % au S1 2025 en volume, mais porté par 3 grandes transactions. Hors ces opérations, la tendance de fond reste orientée à la baisse. (Source : CBRE, bureauinfo.fr)



Locaux d'activité

Segment présentant la tension la plus marquée selon les données observées 2024. Contraction de 20 % en 2024. Segment présentant la tension la plus marquée selon les données observées 2024. Rareté foncière structurelle non résolue. (Source : Lelièvre Immobilier 2024)



Commerce

Légère amélioration de la vacance (5,3 % T3 2024). Polarisation durable entre emplacements N°1 et N°1 bis. (Source : ONICO/CINA — CCI Nantes)

Sources : CBRE – France Bureaux Nantes Figures T4 2025 – ONITA – Observatoire Nantais de l'Immobilier Tertiaire et d'Activités (2024) – Lelièvre Immobilier – analyse marché 2024

DONNÉES OBSERVÉES 2024 – PUBLICATIONS DISPONIBLES EN 2025 – MENTION NON CONTRACTUELLE

La valeur immobilière ne se lit plus à l'échelle du marché. Elle se construit actif par actif, rue par rue, bail par bail.

— Loire Océan Expansion, Baromètre 2026

ANALYSE STRATÉGIQUE INDÉPENDANTE — MENTION NON CONTRACTUELLE

Photo : Nantes, quais de Loire de nuit — © Dreamstime / dreamstime.com





PARTIE I – DONNÉES OBSERVÉES 2024

Marché des Bureaux — Nantes 2024

Bilan ONITA/CINA

Contraction confirmée

- 84 600 m² placés en 2024 — baisse de 26 % vs 2023
- Ce volume demeure inférieur à la moyenne annuelle observée sur la période 2015–2019 (ONITA). Le volume 2024 s'inscrit ainsi dans une phase d'ajustement post-2022.
- 220 transactions enregistrées (–10 vs 2023)
- Seulement 2 opérations > 2 500 m²
- Surface moyenne : 386 m² (–22 %)

Le volume placé en 2024 (84 600 m²) demeure inférieur à la moyenne observée sur la période 2015–2019, estimée à environ 120 000 m²/an (source : ONITA/CINA). Il s'agit du plus bas niveau enregistré hors période Covid.

→ Centre-ville & Euronantes

46 % des volumes (38 000 m²)

→ Nord-Ouest

–50 % — forte contraction sectorielle

→ Seconde main

71 % des transactions (vs 46 % en 2023)

→ Location

74 % des opérations en volume

Loyers — Nantes Métropole (données ONITA 2023/2024)

Centre neuf	220–230 €/m ² /an
Centre seconde main	180–300 €/m ² /an
Périphérie neuf	145–170 €/m ² /an
Périphérie seconde main	115–150 €/m ² /an

Sources : ONITA – Observatoire Nantais de l'Immobilier Tertiaire et d'Activités (2024) — Nantes Métropole Entreprises (2024) — Étude marché régionale T4 2025

Données observées 2024 – publications disponibles en 2025

Photo : Île de Nantes, architecture contemporaine — © Béal & Blanckaert / datocms-assets.com

Bureaux 2025 — Analyse des Tendances

Observations objectivées — Sources CBRE, ONITA/CINA

Un rebond en trompe-l'œil

Le S1 2025 affiche +18 % en volume (42 000 m², 105 transactions). Mais cette hausse repose sur 3 grandes opérations dont le projet Naow (7 000 m²) et Salorges 3. Hors ces transactions, la tendance de fond reste orientée à la baisse. (Source : CBRE, bureauinfo.fr)



Demande exprimée

–21 % vs moyenne quinquennale (Ouest-France)



Grandes surfaces

Quasi-absentes — rationalisation des utilisateurs



Surface moyenne

386 m² — préférence pour surfaces compactes



Seconde main dominante

71 % des transactions en 2024



Valeurs secondaires

Pression à la baisse sur les actifs secondaires



Actifs prime centre-ville

Résistance relative confirmée



Volume 2024

Volume 2024 inférieur à la moyenne décennale (~120 000 m²/an sur 2015–2019, source ONITA/CINA)

Sources : CBRE – France Bureaux Nantes Figures T4 2025 – ONITA – Observatoire Nantais de l'Immobilier Tertiaire et d'Activités (2024) – Études régionales 2024–2025 – Publications marché investissement Ouest 2024–2025

Données observées 2024 – publications disponibles en 2025 – Mention non contractuelle



PARTIE I — DONNÉES OBSERVÉES 2024

Locaux Commerciaux — Nantes 2024

Bilan ONICO/CINA — CCI Nantes Saint-Nazaire

Les données 2024 distinguent trois réalités : l'hypercentre (emplacements N°1, résistance confirmée), la périphérie commerciale (pression accrue, renégociations en cours) et les emplacements secondaires (vacance en hausse, droits au bail en baisse).

Amélioration relative, vigilance maintenue

- Taux de vacance centre-ville : 5,3 % au T3 2024 (vs 6 % au S1 2024). Les indicateurs centre-ville demeurent maîtrisés, mais des disparités apparaissent selon les axes et typologies.
- Moyenne nationale des métropoles : 9,6 % — Nantes nettement en dessous
- Flux piétons en hausse mais non corrélés aux chiffres d'affaires
- Baisse des valeurs de droits au bail et fonds de commerce

→ Loyers de pied de rue stables

Sur les emplacements N°1.

→ Renégociations sur les axes N°1 bis

Repositionnements et ajustements qualitatifs des valeurs.

→ Activités résistantes

Restauration, santé, services à la personne.



Arbitrages en cours

Enseignes nationales en phase de réorganisation.



Vacance multipliée par 2

En 2 ans, selon la CINA.

Les emplacements secondaires demeurent plus sensibles aux fluctuations conjoncturelles.

Sources : ONICO/CINA – 3e édition 2024 — CCI Nantes Saint-Nazaire – publication T3 2024 — Nantes Métropole (2025)

Données observées 2024 – publications disponibles en 2025

Photo : Rue piétonne, Nantes centre-ville — © Le Bonbon / lebonbon.fr

Commerce 2025 — Constats Objectivés

Source ONICO/CINA — CCI Nantes Saint-Nazaire

Les données disponibles distinguent trois réalités : l'hypercentre (emplacements N°1, résistance confirmée), la périphérie commerciale (pression accrue) et les emplacements secondaires (vacance en hausse, droits au bail en baisse).

5,3 %

Vacance centre-ville

T3 2024 — en amélioration vs S1 2024 (6 %). Les indicateurs centre-ville demeurent maîtrisés, mais des disparités apparaissent selon les axes et typologies.

9,6 %

Moyenne nationale

Nantes nettement en dessous de la moyenne des métropoles

×2

Vacance en 2 ans

La vacance commerciale a doublé sur 2 ans (CINA)

N°1

Seul emplacement fiable

Polarisation durable — les N°1 bis sous pression

Signaux positifs

- Flux piétons en hausse
- Vacance en légère baisse
- Restauration et santé résistantes

Points de vigilance

- Chiffres d'affaires non corrélés aux flux
- Droits au bail en baisse
- Renégociations en cours sur axes secondaires

Pour 2026, plusieurs enjeux structurants émergent au regard des données observées.

Sources : ONICO/CINA – 3e édition 2024 — CCI Nantes Saint-Nazaire – publication T3 2024 — Nantes Métropole (2025)

Données observées 2024 – publications disponibles en 2025 — Mention non contractuelle



PARTIE I — DONNÉES OBSERVÉES 2024

Locaux d'Activité — Nantes 2024

Bilan marché — Données observées

Contraction et rareté

- Baisse de 20 % des m² placés vs 2023 (source : Lelièvre Immobilier)
- Absence de grosses transactions — petites et moyennes surfaces dominantes
- Segment présentant la tension la plus marquée selon les données observées 2024.
- Rareté foncière structurelle sur les zones bien desservies

Loyers observés

- Entrepôt simple peau, gros volume : 35–50 €/m²/an
- Cellule artisanale simple peau : 60–80 €/m²/an
- Local mixte avec bureaux : 70–90 €/m²/an
- Prix de vente seconde main qualitative : 1 200–1 400 €/m²
- Programme neuf : 1 250–1 500 €/m²

Sources : ONITA – Observatoire Nantais de l'Immobilier Tertiaire et d'Activités (2024) — Lelièvre Immobilier – analyse marché 2024 — Études régionales activité 2024–2025 — Loire Océan Expansion – données terrain 2024–2025

Données observées 2024 – publications disponibles en 2025

Photo : Entrepôt U Log, Carquefou — © Atdec Nantes Métropole / atdec.org

Investissement — Grille d'Analyse 2026

Au regard des données observées — Lecture LOE

Au regard des données observées en 2024 et des tendances consolidées en 2025, Loire Océan Expansion identifie les critères déterminants pour la performance d'une opération d'investissement. Ces analyses relèvent de la lecture stratégique du cabinet. Les données 2024-2025 doivent être analysées dans un contexte national marqué par la remontée des taux et un ajustement des valeurs vénales. L'ajustement des valeurs reste progressif et dépendant de la qualité locative des actifs. Les arbitrages demeurent sélectifs selon la solidité des locataires en place.

Critère	Impact sur le rendement	Niveau de vigilance
Localisation (prime vs secondaire)	Déterminant	● Élevé
Performance énergétique (DPE)	Fort — risque de décote	● Élevé
Qualité et durée du bail	Fort	● Élevé
Solidité financière du preneur	Significatif	● Modéré-élevé
Liquidité de l'actif	Significatif	● Modéré
Charges et clauses de sortie	Modéré	● À surveiller

Lecture : Loire Océan Expansion – au regard des données ONITA (2024) et tendances marché 2025 — Les analyses et enjeux 2026 relèvent de la lecture stratégique du cabinet Loire Océan Expansion — Mention non contractuelle

Les analyses et enjeux 2026 relèvent de la lecture stratégique du cabinet Loire Océan Expansion.

Tableau Synthétique — Données Observées 2024

Sources : ONITA/CINA — ONICO — Lelièvre Immobilier — Nantes Métropole

Ce tableau synthétise les données observées et publiées pour l'année 2024. Aucune projection chiffrée n'est incluse.

Segment	Volume / Indicateur 2024	Évolution vs 2023	Loyers observés	Signal marché
Bureaux prime (centre)	38 000 m² — 46 % du total	–26 % global	220–230 €/m²/an	Résistance relative
Bureaux secondaires	Dominants en volume (71 % seconde main)	Forte contraction	115–170 €/m²/an	Pression à la baisse
Locaux d'activité	Baisse ~20 % m² placés	Contraction	60–90 €/m²/an	Tension la plus marquée (données 2024)
Commerce N°1	Vacance 5,3 % (T3 2024)	Amélioration	Stables	Résistance confirmée
Commerce N°1 bis	Droits au bail en baisse	Dégradation	Sous pression	Vigilance

Sources : ONITA – Observatoire Nantais de l'Immobilier Tertiaire et d'Activités (2024) — ONICO/CINA – 3e édition 2024 — CCI Nantes Saint-Nazaire – publication T3 2024 — Lelièvre Immobilier – analyse marché 2024 — Nantes Métropole Entreprises (2023–2024)

Données observées 2024 – publications disponibles en 2025 – Mention non contractuelle

DONNÉES OBSERVÉES 2024 – MENTION NON CONTRACTUELLE

Points de Vigilance Juridique — Enjeux 2026

Au regard des données observées — Lecture LOE

Au regard des données 2024, la sécurisation juridique d'une opération conditionne directement sa performance réelle. Ces points de vigilance relèvent de la lecture stratégique du cabinet Loire Océan Expansion.



Bail commercial

Durée, destination, charges, clauses de sortie et indexation : chaque paramètre conditionne la valeur réelle de l'actif.



Titre de propriété

Vérification des servitudes, hypothèques, conformités administratives et risques environnementaux.



Performance énergétique

DPE et obligations de rénovation : un risque de décote structurelle à anticiper dès l'acquisition.



Solidité du preneur

Solvabilité, garanties bancaires, dépôt de garantie : sécuriser le flux locatif sur la durée.

Lecture : Loire Océan Expansion — Au regard des données ONITA/CINA 2024 et tendances marché 2025

Les analyses et enjeux 2026 relèvent de la lecture stratégique du cabinet Loire Océan Expansion — Mention non contractuelle

ENJEUX 2026 — MENTION NON CONTRACTUELLE

Enjeux 2026 — Lecture du Cabinet

Au regard des données observées, Loire Océan Expansion identifie les enjeux structurants suivants

Pour 2026, plusieurs enjeux structurants émergent au regard des données observées. Ces analyses relèvent de la lecture stratégique du cabinet.



Bureaux

Obsolescence énergétique accélérée. Arbitrage restructuration / neuf. Décote des actifs secondaires. Opportunités sélectives sur le prime.



Locaux d'activité

Pression foncière persistante. Anticipation patrimoniale déterminante. Sélection bancaire accrue. Consolidation des acteurs. Segment présentant la tension la plus marquée selon les données observées 2024.



Commerce

Polarisation durable N°1 / N°1 bis. Vigilance sur la destination contractuelle. Profondeur locative comme critère de valeur.

Les analyses et enjeux 2026 relèvent de la lecture stratégique du cabinet Loire Océan Expansion — Mention non contractuelle

Lecture Finale — Baromètre LOE 2025

Le marché immobilier d'entreprise nantais demeure structurant au niveau régional.

Les données observées en 2024 confirment un environnement plus sélectif.

Pour 2026, la performance des opérations reposera sur l'anticipation, la sécurisation contractuelle et la lecture fine des micro-marchés.



Un marché solide mais plus exigeant

Les fondamentaux démographiques et économiques nantais restent réels. La contraction observée en 2024 traduit une sélectivité accrue, non un effondrement de la demande.



L'anticipation comme levier décisif

La performance d'une opération reposera sur la lecture fine des micro-marchés, la sécurisation contractuelle et la qualité du montage en amont de la transaction.

Les analyses et enjeux 2026 relèvent de la lecture stratégique du cabinet Loire Océan Expansion — Mention non contractuelle

LOIRE OCÉAN EXPANSION — BAROMÈTRE IMMOBILIER D'ENTREPRISE NANTES — ÉDITION 2025

Photo : Nantes, vue aérienne — © Depositphotos / depositphotos.com

Synthèse — Trois Enjeux Structurants 2026

Au regard des données observées — Loire Océan Expansion



Un marché en phase de correction durable

Les données 2024 et les tendances 2025 confirment un ajustement structurel, non conjoncturel. La demande reste présente mais plus sélective et plus prudente.



La sélectivité comme nouvelle norme

L'écart entre actifs prime et actifs secondaires s'est creusé. La performance se concentre sur les localisations capables de réunir accessibilité, qualité et sécurité contractuelle.



L'anticipation comme levier stratégique

Dans un marché en tension foncière et en correction des valeurs secondaires, les décisions prises en avance génèrent un avantage compétitif structurel.

Pour 2026, plusieurs enjeux structurants émergent au regard des données observées.

LES ANALYSES ET ENJEUX 2026 RELÈVENT DE LA LECTURE STRATÉGIQUE DU CABINET LOIRE OCÉAN EXPANSION —
MENTION NON CONTRACTUELLE



Contact & Accompagnement

Loire Océan Expansion — Cabinet d'affaires Immobilières

Loire Océan Expansion

Cabinet spécialisé en immobilier
d'entreprise et de commerce

Nantes — Loire-Atlantique

www.loireocean-expansion.fr

Implantation • Arbitrage • Sécurisation



Prise de contact

Échangez avec nos consultants pour une analyse de
votre projet



Zone d'intervention

Nantes Métropole & Loire-Atlantique



Accompagnement

Acquisition, location, cession, conseil stratégique

Photo : Quais de l'Île de Nantes — © BASE / baseland.fr

BAROMÈTRE IMMOBILIER D'ENTREPRISE NANTES 2026 — MENTION NON CONTRACTUELLE

**LOIRE
OCEAN
EXPANSION**
Cabinet d'affaires immobilières

Méthodologie — Baromètre LOE 2025

Principes de construction du document

Les données présentées sont issues des publications disponibles à la date d'édition 2025.

ONITA – Observatoire Nantais de l'Immobilier Tertiaire et d'Activités (2024)

CCI Nantes Saint-Nazaire (2024-2025)

Nantes Métropole (2024-2025)

INSEE – dernières données consolidées

Chaque donnée chiffrée repose sur au minimum 2 sources concordantes, avec millésime précis

Les enjeux 2026 relèvent de la lecture stratégique du cabinet Loire Océan Expansion. Ce document est fourni à titre informatif et analytique. Il ne constitue pas un conseil en investissement. Mention non contractuelle. Les données peuvent évoluer selon les mises à jour ultérieures des observatoires et publications institutionnelles.

LOIRE OCÉAN EXPANSION — ÉDITION 2025

Sources & Références — Données de marché

Données utilisées dans ce baromètre — Édition 2025

Les données chiffrées présentées dans ce document reposent sur des sources publiées et vérifiables. Chaque donnée est issue d'au minimum deux sources concordantes.

Sources des données de marché

Source	Nature & millésime	Données utilisées
ONITA – CINA	Observatoire Nantais de l'Immobilier Tertiaire et d'Activités – 2024	Volumes placés bureaux 2023–2024, transactions, répartition géographique
ONICO – CINA	Observatoire Nantais de l'Immobilier Commercial – 3e édition 2024	Taux de vacance commerciale, tendances locaux commerciaux 2024
CCI Nantes Saint-Nazaire	Publication octobre 2024 – données 2024	Vacance commerciale centre-ville, fréquentation, données locales
Nantes Métropole Entreprises	Publications 2023–2024	Prix de marché bureaux, données territoriales
INSEE	Dernières données consolidées disponibles	Démographie, croissance, emploi
CBRE	France Bureaux Nantes Figures T4 2025	Tendances S1 2025, demande placée, analyse nationale
Lelièvre Immobilier	Analyse marché 2024	Locaux d'activité — volumes, loyers, tendances
Loire Océan Expansion	Données terrain 2024–2025	Loyers locaux d'activité, prix de vente, observations directes

BAROMÈTRE LOE – ÉDITION 2025 – MENTION NON CONTRACTUELLE

Crédits Photographiques & Mentions Légales

Baromètre LOE — Édition 2025

Crédits photographiques

Slide	Description	Source
Couverture & Contexte territorial	Vue aérienne, Nantes Métropole	© Dreamstime — dreamstime.com
Polarités immobilières	Île de Nantes, vue aérienne	© MySMARTLife — mysmartlife.eu
Citation cabinet	Nantes, quais de Loire de nuit	© Dreamstime — dreamstime.com
Marché des bureaux	Île de Nantes, architecture contemporaine	© Béal & Blanckaert — datocms-assets.com
Locaux commerciaux	Rue piétonne, Nantes centre-ville	© Le Bonbon — lebonbon.fr
Locaux d'activité	Entrepôt U Log, Carquefou	© Atdec Nantes Métropole — atdec.org
Conclusion	Nantes, vue aérienne	© Depositphotos — depositphotos.com
Contact	Quais de l'Île de Nantes	© BASE — baseland.fr

Les données sont issues des publications disponibles au moment de l'édition 2025. Les analyses et enjeux 2026 relèvent de la lecture stratégique du cabinet Loire Océan Expansion. Les photographies sont reproduites à titre illustratif. Tous droits réservés à leurs auteurs respectifs. Ce document ne constitue pas un conseil en investissement.

BAROMÈTRE LOE — ÉDITION 2025 — MENTION NON CONTRACTUELLE