



OBSERVATOIRE DES TERRITOIRES

MÉTROPOLE DE NANTES



FÉVRIER 2020

OBSERVATOIRE DES TERRITOIRES

SOMMAIRE

01

SOCIO-DÉMOGRAPHIE

Dynamique démographique

04.

02

ENJEUX

Les enjeux du territoire :
attractivité et qualité de vie

10.

03

MARCHÉS IMMOBILIERS

Analyse des marchés immobiliers

34.

04

NEXITY SUR LE TERRITOIRE

52.

05

TABLEAU COMPARATIF

58.



ÉDITO



Jean BENUCCI
Directeur Général Délégué Immobilier Résidentiel
Référent Régional Ouest

Les territoires urbains sont aujourd’hui confrontés à de multiples enjeux sociétaux, environnementaux, économiques, en grande partie liés aux nouveaux usages mais aussi aux attentes toujours plus complexes des habitants et entreprises. Fortement engagé dans la résolution des problématiques urbaines, Nexity s’attache à développer avec les collectivités locales des partenariats étroits et durables.

Présents dans la Métropole de Nantes depuis 2005, forts de 136 collaborateurs, nous avons souhaité saisir au plus près les enjeux actuels de la collectivité.

Ce guide, à l’usage des décideurs locaux, cherche à synthétiser, analyser et comparer les données essentielles de la Métropole de Nantes afin d’accompagner la réflexion et l’action pour créer ensemble le territoire de demain.

Nous tenons à remercier La Métropole de Nantes, la CCI Nantes Saint-Nazaire, l’Agence Nantes-Saint Nazaire Développement, l’Agence d’Urbanisme de la Région Nantaise (AURAN) ainsi que CBRE Nantes pour leur contribution essentielle à la rédaction de cet observatoire.



01

NANTES DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE

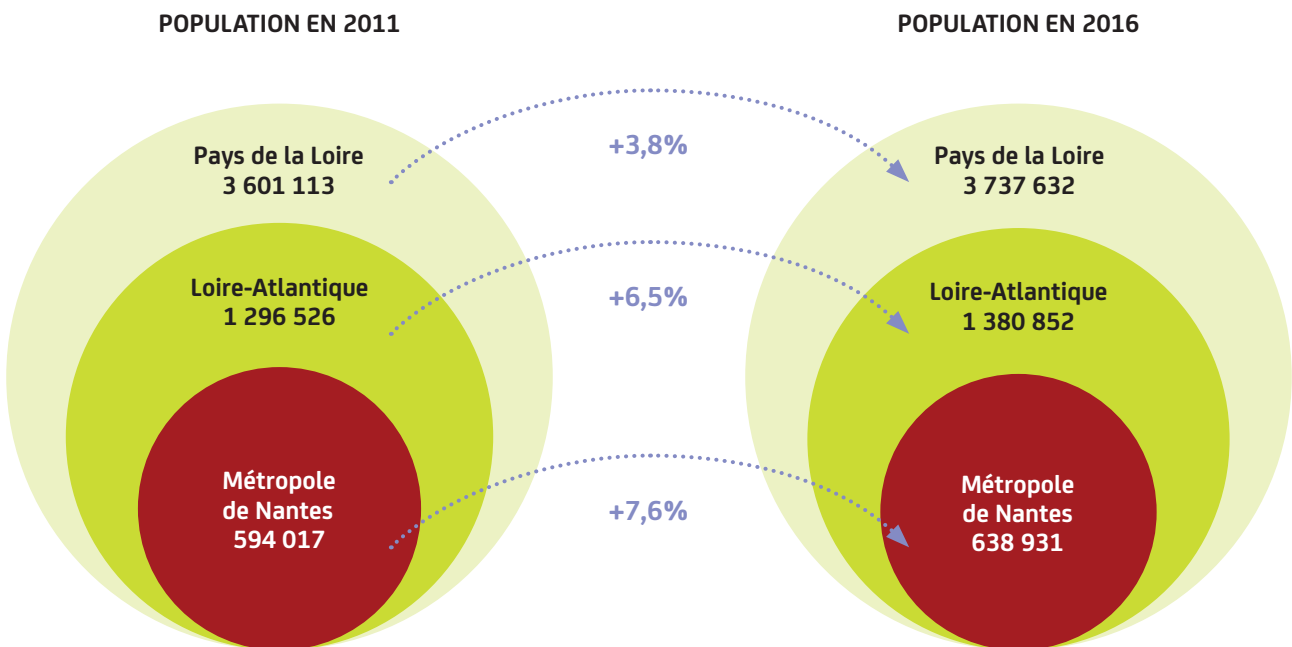
1 - Un territoire jeune et attractif

A. Une forte croissance démographique durablement installée

Nantes Métropole compte **638 931 habitants** répartis sur 24 communes avec **une forte concentration à Nantes (48%)** et également, dans une moindre mesure, à Saint-Herblain (7%) et Rezé (6%).

Nantes Métropole a vu sa population **augmenter de 7,6% en 5 ans**, elle constitue aujourd'hui **46% de la population départementale**.

ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE DE LA MÉTROPOLE DE NANTES, DU DÉPARTEMENT ET DE LA RÉGION ENTRE 2011 ET 2016



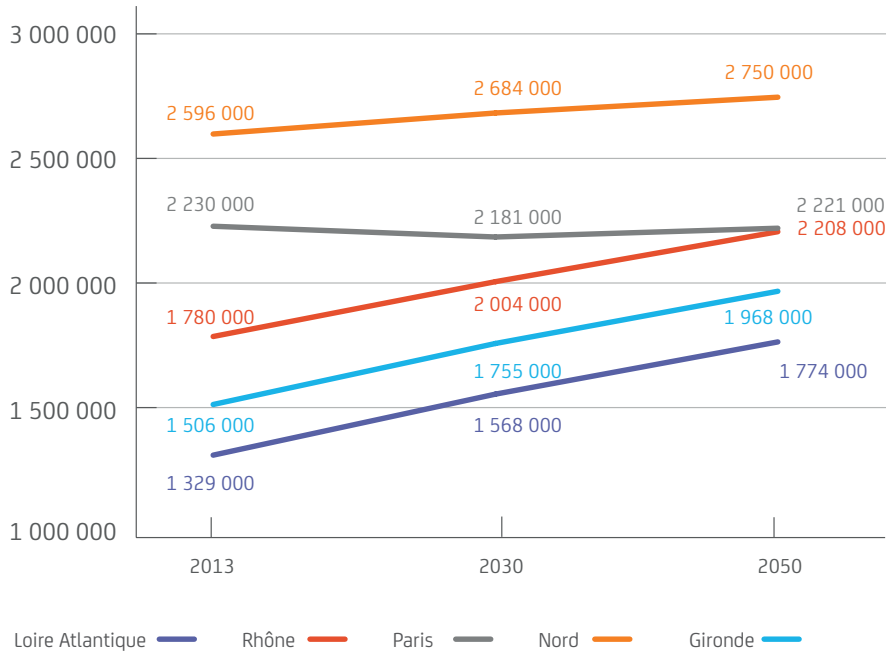
Source : INSEE RP2016, RP 2011

B. Une croissance portée par le solde migratoire

Le dynamisme démographique de l'aire urbaine de Nantes est lié à l'attractivité du territoire puisque **56% de la croissance est portée par l'arrivée de personnes** résidant auparavant hors de l'aire urbaine. Cela représente, en moyenne, un apport de 7 561 personnes par an. Parmi les aires urbaines les plus dynamiques, Montpellier, Bordeaux, Toulouse sont sur le même schéma que Nantes, c'est à dire, portées par le solde migratoire.

Le dynamisme démographique de l'aire urbaine de Nantes profite aussi bien à la Métropole nantaise qu'à ses territoires voisins (couronne périurbaine). Ainsi, à l'échelle de l'aire urbaine, ce sont chaque année 41 200 personnes qui s'y sont installées entre 2013 et 2017 dont 81% à Nantes Métropole (pendant que 29 600 la quittent) : soit un apport migratoire de + 11 600 personnes.

PROJECTION DE LA POPULATION DANS PLUSIEURS DÉPARTEMENTS



+ 35%

À l'horizon 2050, la population de Loire-Atlantique devrait croître de 35%. La croissance que connaîtra la population de Loire-Atlantique sera la plus importante en comparaison avec les autres départements.

Source : INSEE - OMPHALE 2017

C. Un territoire qui attire une population jeune

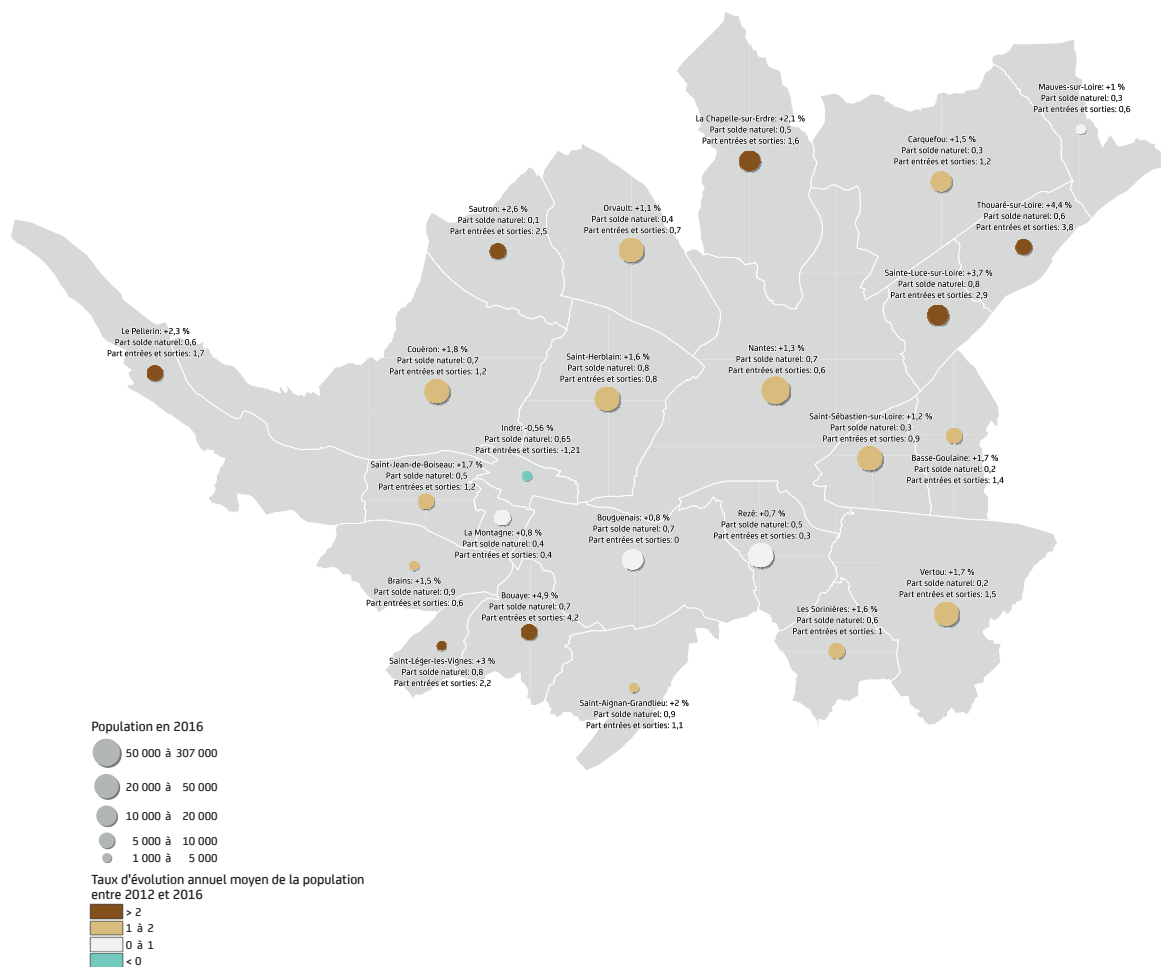
L'aire urbaine de Nantes est l'une des aires urbaines les plus dynamiques. La population qui s'y installe est attirée par le dynamisme économique et universitaire du territoire.

En effet, **42% des arrivées à Nantes Métropole concernent les 15-24 ans et 27% les jeunes actifs (25-34 ans)**. La population **des moins de 30 ans représente 40,5% de la population du territoire**, contre 39,7% dans la Métropole du Grand Paris.

Conséquence de cette croissance démographique, Nantes se prépare à accueillir plus de 2 000 enfants supplémentaires d'ici à 2023. La Métropole va investir 160 millions d'euros et créer 140 nouvelles classes. Cinq écoles vont être construites et 15 autres réhabilitées. Parmi les différents projets, on trouve celui de l'ancienne Caserne Mellinet qui va faire l'objet d'une réhabilitation complète, avec notamment des logements et une école de 16 classes de maternelle et primaire qui sera livrée en 2021.



ÉVOLUTION DE LA POPULATION DES COMMUNES DE LA MÉTROPOLE



Source : INSEE- RP 2016
Nexity Marketing Stratégique, Juillet 2019

2 - De fortes disparités géographiques dans le profil des ménages

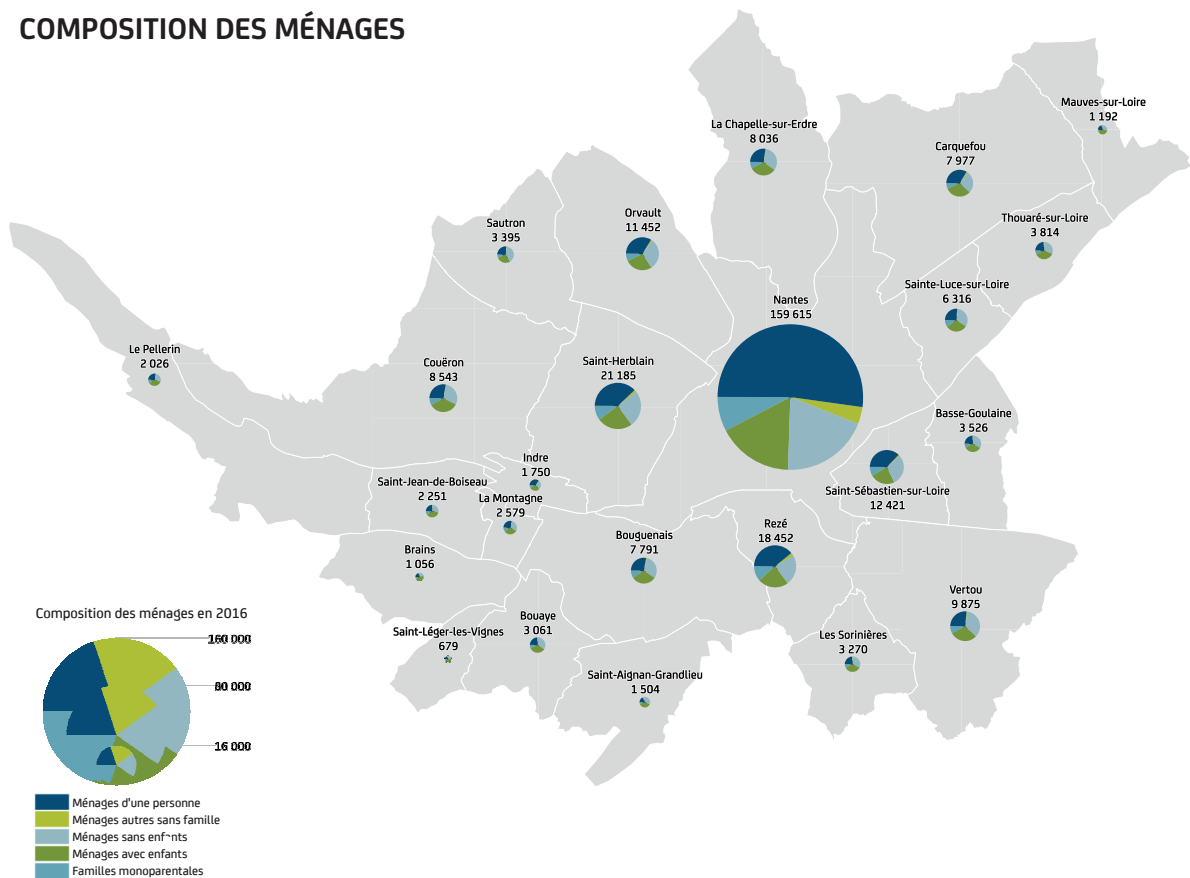
Le profil des ménages du territoire de Nantes Métropole est hétérogène en fonction des communes. **Une part importante de personnes seules, environ 52%, est observée dans la commune de Nantes.** Les profils familiaux sont plus concentrés dans les communes en périphérie telles que Sautron, La Chapelle-sur-Erdre, Basse Goulaine et Bouaye (plus de 70% de profils familiaux).

3 - Des habitants aux revenus moyens

Les habitants de la Métropole ont des revenus supérieurs aux revenus observés à l'échelle départementale et nationale (revenu disponible médian de 22 331 € dans la Métropole contre 21 550 € à l'échelle départementale et 20 809 € à l'échelle nationale). Toutefois, la population de certaines communes ont un niveau de vie plus modeste.

Les ménages les plus aisés sont majoritairement localisés au nord de la Métropole, à Sautron, Carquefou, la Chapelle-sur-Erdre et Basse-Goulaine ; ceux disposant de plus faibles revenus vivent à Le Pellerin, Saint Herblain et Rezé.

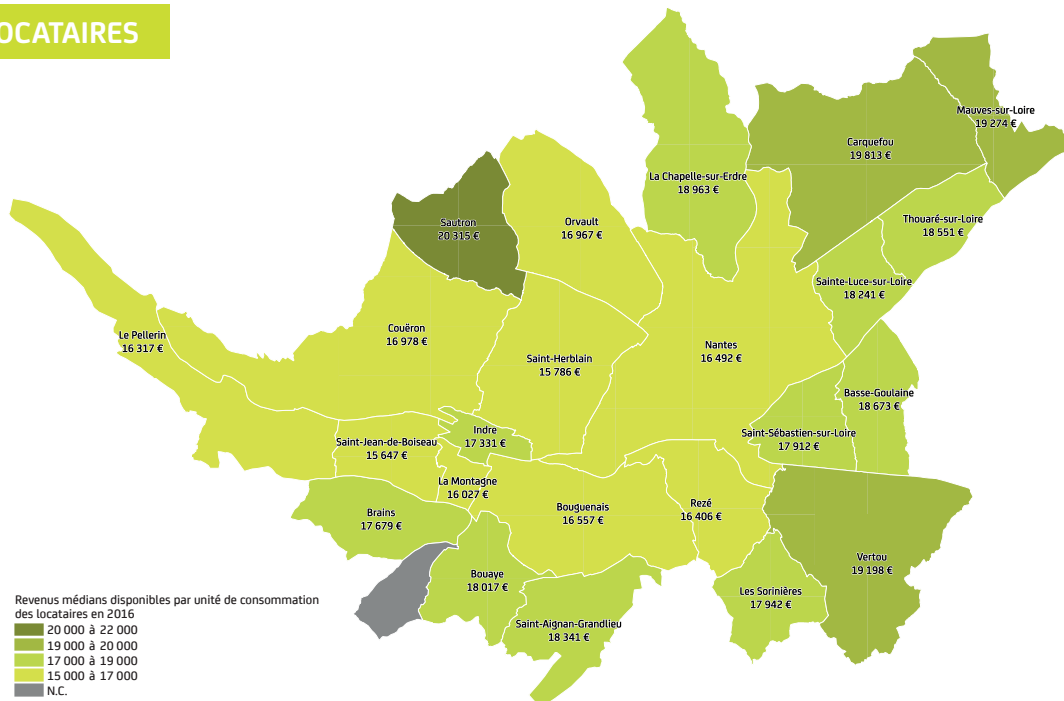
COMPOSITION DES MÉNAGES



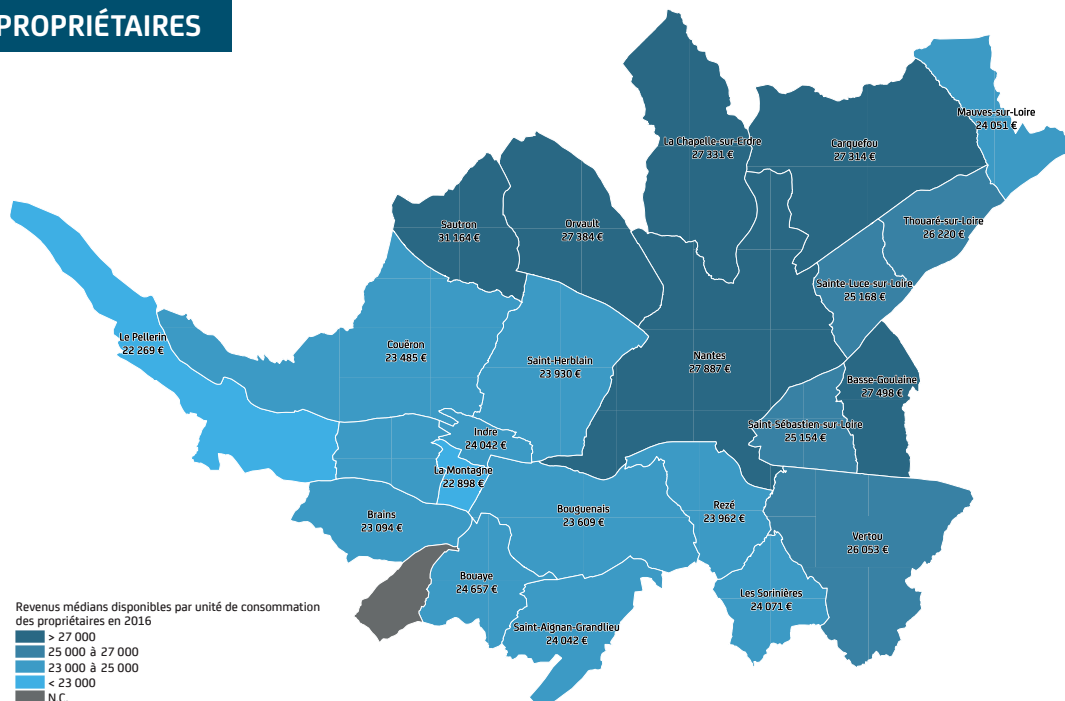
Source : INSEE - RP 2016
Nexity Marketing Stratégique, Juillet 2019

REVENUS ANNUELS MÉDIANS DISPONIBLES EN € PAR UNITÉ DE CONSOMMATION (UC) PAR STATUT D'OCCUPATION

LOCATAIRES



PROPRIÉTAIRES



Source : Insee_FILOSOFI 2016
Nexity Marketing Stratégique, Juillet 2019

A scenic view of a river with boats, a bridge, and buildings under a clear blue sky. The river is calm, reflecting the surrounding greenery and buildings. A bridge with a railing is visible in the middle ground, and a large building with a dark roof and arched windows is in the background. The sky is a clear, bright blue. The overall atmosphere is peaceful and urban.

02

**LES ENJEUX
DU TERRITOIRE**
ATTRACTIVITÉ
ET QUALITÉ DE VIE

LA MÉTROPOLE DE NANTES UN TISSU ÉCONOMIQUE VARIÉ

Créée en 2001, Nantes Métropole regroupe 24 communes et compte 638 931 habitants en 2016. **Moteur économique de la région, la Métropole nantaise est le principal pôle d'emplois du Grand Ouest.** Le périmètre administratif de la Métropole n'inclut pas la commune de Saint-Nazaire néanmoins les deux territoires sont régulièrement associés, notamment dans le développement de l'industrie aéronautique et de la construction navale.

La Métropole dispose d'un **tissu économique varié caractérisé par une grande diversité d'activités** qui font sa force, contrairement à l'agglomération toulousaine par exemple qui se distingue par la prédominance d'un seul secteur d'activité : l'aéronautique.

En effet, malgré l'impact de la crise de 2008, elle a réussi à conserver une industrie puissante (aéronautique, construction navale, agroalimentaire), à développer des secteurs de pointe à forte valeur ajoutée (numérique, santé, énergies renouvelables), à s'imposer comme la capitale des services du quart nord-ouest de la France et à faire prospérer un solide tissu de commerces et de services de proximité.

Nantes a été élue par la Commission Européenne « **Capitale européenne de l'innovation** » en septembre 2019, et ce en reconnaissance de sa « capacité impressionnante à exploiter l'innovation pour améliorer la vie de ses citoyens et de son modèle de gouvernance ouverte et collaborative ». Nantes est la deuxième ville non capitale après Barcelone à se voir décerner ce prix, qui s'accompagne d'une enveloppe d'un million d'euros de financements.

Depuis 1990, l'emploi a augmenté de 44% à Nantes, contre 17% à l'échelle nationale. Les effectifs salariés dans la Métropole sont en hausse de 3,1% au 3^{ème} trimestre 2019 (+1,3% en France), tous les secteurs d'activités connaissent des progressions d'emplois, particulièrement marquées dans les activités d'information et de communication, les activités spécialisées scientifiques et techniques, et dans les domaines de la construction, de l'hébergement et de la restauration. Le taux de chômage est en baisse au 2^{ème} trimestre 2019, à 6,5%. Il s'agit du **plus faible taux de chômage des zones d'emploi métropolitaines, derrière celle de Rennes.**

Selon le classement 2018 de l'Express des « villes où il fait bon vivre et travailler », Nantes arrive en 9^{ème} position pour la qualité de vie tandis que le pôle économique du Grand Ouest s'impose à la 1^{ère} place pour ses conditions de vie au travail.

1 - Une Métropole compétitive et innovante

A. Un socle industriel important

Le secteur agroalimentaire

La territoire a su développer une filière agroalimentaire dynamique et diversifiée. **Le Grand Ouest concentre à lui seul le quart des emplois de l'industrie agroalimentaire en France.** La Métropole Nantes Saint-Nazaire dispose de l'un des premiers pôles nationaux de recherche en agroalimentaire. Elle profite d'un grand nombre d'entreprises agroalimentaires de renommée (Tipiak, LU, BN, etc.) et de la présence du premier port français de la filière.

Plus de 650 étudiants sont formés chaque année à l'Université, Centrale Nantes ou à l'École des Mines qui dispensent des formations spécialisées : contrôle qualité, ingénierie chimique, génie des procédés, développement durable, etc.

Le marché d'intérêt national (MIN) de Nantes est le deuxième de France (après Rungis) avec plus d'une centaine d'entreprises et une quarantaine de producteurs locaux. Ce marché a déménagé début 2019 au sud de l'agglomération, à Rezé, il a été intégré à Nantes Agropolia, un pôle agroalimentaire de référence de près de 55 hectares.

Plus largement, le Groupe coopératif agricole et agroalimentaire Terrena est implanté au cœur du bassin agricole de l'ouest de la France (Pays de Loire, Normandie, Nouvelle-Aquitaine et Bretagne) – première zone agricole d'Europe, avec plus de 470 sites. Leur projet vise à inventer une nouvelle agriculture pertinente d'un point de vue territorial, sociétal, environnemental et économique.



Autre acteur important du territoire, le Groupe Manitou, leader mondial de la manutention tout-terrain, dont le siège social est basé à Ancenis. Le Groupe conçoit, produit, distribue et assure le service de matériels de manutention, d'élévation de personnes et de terrassement. Il opère sur 3 marchés : agriculture (29% du chiffre d'affaires en 2018), construction (51% du chiffre d'affaires en 2018) et industrie (20% du chiffre d'affaires en 2018).

CHIFFRES CLÉS

L'ÉCONOMIE DE LA MÉTROPOLE DE NANTES

344 626

EMPLOIS SALARIÉ ET NON-SALARIÉ

73,9%

TAUX D'ACTIVITÉ
(71,8% À NANTES)

6,5%

TAUX DE CHÔMAGE T2 2019
(ZONE D'EMPLOI DE NANTES)

50 000

EMPLOIS À HORIZON 2030
(1 EMPLOI POUR 1 HABITANT)

Source : INSEE, RP2011 et RP2016 exploitations principales en géographie au 01/01/2019

L'industrie aéronautique et la construction navale

Pôle industriel de premier plan, la Métropole Nantes Saint-Nazaire accueille le deuxième site français d'Airbus, spécialisé dans le cœur structural des avions et l'intégration des fuselages, employant 5 200 salariés. Airbus est le 1^{er} employeur privé de Nantes Saint-Nazaire. Avec les entreprises sous-traitantes, une filière de 10 000 personnes s'est structurée dans le département.

Au sud de l'agglomération nantaise, le pôle industriel d'innovation Jules-Verne (70 hectares) situé à Bouguenais, constitue le fer de lance de la stratégie d'innovation du territoire. Le pôle qui emploie plus de 10 000 salariés, concentre d'étroites collaborations entre grands groupes (Airbus, Dassault, STX ou DCNS), PME (Loiretech, Oméga Systèmes, ...), recherche académique (Université de Nantes, L'École des Mines de Nantes, L'École centrale de Nantes, ...) et des centres de formation pour travailler ensemble sur l'industrie du futur. C'est l'aéronautique qui a été à l'origine du développement de ce pôle et de la concrétisation de ce rapprochement entre recherche et industrie. L'Institut de recherche technologique (IRT) Jules Verne s'appuie sur le Pôle de compétitivité EMC2 pour améliorer la performance de filières industrielles comme l'aéronautique.

Nantes Métropole est aussi le 1^{er} pôle national dans la construction navale qui s'appuie sur des leaders du secteur : Les Chantiers de l'Atlantique, leader européen de la construction de paquebots pour Royal Caribbean International et MSC Croisière, est à l'origine de la construction du plus gros paquebot du monde, l'*Harmony of the Seas*. Autre acteur majeur dans la navale militaire, Naval Group (ex DCNS) qui fournit depuis Saint-Nazaire les sous-marins de la Marine nationale australienne.



L'Harmony of the seas

Les énergies marines renouvelables

La Métropole joue un rôle de locomotive dans les énergies nouvelles. C'est le 1^{er} pôle industriel français des **énergies marines renouvelables** (éolien *offshore*, hydrolien, micro-algues), avec 750 éoliennes qui devraient être produites d'ici 2022.

Le territoire abrite le 1^{er} site européen d'expérimentation en mer des systèmes de récupération des énergies marines. Il dispose de tous les équipements en mer et à terre permettant la mise au point, la validation et l'optimisation de systèmes de récupération de l'énergie issue principalement de la houle et du vent *offshore*.

La Métropole est entraînée par la présence des grands industriels sur le territoire tels que Les Chantiers de l'Atlantique avec leurs sous-stations électriques et Naval Group qui explore de nouvelles voies comme les hydroliennes ou l'énergie thermique des mers. D'autres, comme General Electric, sont venus s'implanter sur place pour développer leur activité.

Aussi, de nombreuses PME innovantes investissent ce secteur émergent, telles que Innosea, Geps Techno, HydrOcean ou Natural Power. Elles sont épaulées par 3 pôles de compétitivité : EMC2, S2E2 et PASCA, et la branche EMR du cluster Neopolia qui regroupe 115 entreprises.

B. Un pôle en pointe sur la santé et les biotechnologies

La Métropole Nantes Saint-Nazaire est une référence en matière de santé et de recherche en biotechnologies.

Ce rayonnement est appuyé par la labellisation « Pôle de compétitivité » obtenue dès 2005 par Atlanpole Biothérapies, pôle de compétitivité interrégional Pays de la Loire – Bretagne – Centre-Val de Loire qui associe organismes de recherche académique et secteur privé regroupant 150 entreprises et start-up.



La Métropole dispose d'un **pôle d'enseignement supérieur de grande envergure et d'institutions académiques de premier rang** :

■ **L'université de Nantes** compte plus de 5 000 étudiants en faculté de médecine et 700 étudiants en faculté de pharmacie. La Métropole héberge également l'INSERM (Institut national de la santé et de la recherche médicale), le CNRS (Centre national de la recherche scientifique) et son CHU (Centre hospitalier universitaire) réputé pour être à la pointe de la recherche en santé.

■ **Le projet NExT «Nantes Excellence Trajectory»**, label I-SITE (Initiatives – Science - Innovation - Territoires – Economie) centré sur la santé du futur, est porté par l'université, l'Ecole centrale, l'Hôpital et l'Inserm, pour attirer les investisseurs vers le financement de l'innovation dans le secteur de la santé du futur.

■ **L'hôtel d'entreprises « Nantes Biotech»**, mi-toyen du nouvel Institut de recherche en santé (IRS 2020), est un regroupement unique dédié à la recherche autour des maladies infectieuses, de la thérapie génique et des bio-statistiques, également ouvert aux entreprises de biotechnologie.

■ **Une dizaine de start-up innovantes** du domaine de la e-santé, du bien-être et du mieux vivre, au croisement du numérique, ont quant à elles pris leurs quartiers dans le « Creative Care Factory », cluster des industries culturelles et créatives situé au cœur du quartier de la Création.

02. ENJEUX

Le territoire abrite également l'ICO (Institut de cancérologie de l'Ouest) qui accueille plus de 40 000 patients par an. C'est le 2^{ème} centre de lutte contre le cancer en nombre de patients. L'hospitalisation privée héberge quant à elle près de 700 médecins au sein du Groupe Confluent (1^{ère} clinique indépendante de France), du Groupe Elsan et d'Hospi Grand Ouest.

A cette recherche pointue vient s'adjoindre la présence d'équipements structurants tels que le *cyclotron Arronax*. Il s'agit d'un équipement de dimension mondiale dédié à la production de radionucléides. Ses applications concernent l'imagerie médicale, la radiothérapie en oncologie et la recherche (médecine nucléaire, physique nucléaire et chimie nucléaire).

LE FUTUR CHU



Le futur CHU de Nantes permettra de regrouper au Sud-Ouest de l'Île de Nantes les sites ICO (Institut de Cancérologie de l'Ouest), CHU Nord Laennec, CHU Hôtel-Dieu et le futur Institut de recherche en santé sur un seul site à proximité des facultés de santé, des instituts de formation paramédicaux et des instituts de recherche.

L'enjeu est de **créer un pôle majeur de santé publique au cœur de l'agglomération nantaise** avec un pôle hospitalo-universitaire qui permettra de développer des synergies entre les soins, l'enseignement et la recherche.

Le nouveau CHU sera situé au sein d'un quartier d'ambition métropolitaine combinant logements (8 000 nouveaux habitants), commerces, desserte en transports en commun et un grand parc urbain métropolitain.

DONNÉES CLÉS :

- 1 milliard d'euros d'investissement
- 10 hectares
- 250 000 m² de surfaces
- 6 000 étudiants et enseignants-chercheurs
- Date de livraison : 2026



C. La créativité et la culture, une identité territoriale

Nantes Métropole est la **1^{ère} Métropole française pour la part de ses emplois dans les industries culturelles et créatives qui pèsent 10% de l'emploi salarié à Nantes** et portent un fort potentiel de croissance : +20% par an de création d'entreprises à Nantes, portée par des entreprises prometteuses telles que Black Meal (motion design / animation 2d & 3d), Tabisso (design), etc.

Opérateur économique de la Samoa (l'aménageur de l'Île de Nantes), la « Creative Factory » met en œuvre un dispositif global de soutien et d'accompagnement aux porteurs de projets et entrepreneurs de ces filières, à tous les stades de développement de leur projet, en mettant à disposition une gamme complète de services : accompagnement, accélérateurs, immobilier d'activités, animations et une offre d'open innovation. L'agence oriente plus de 200 entreprises par an et plus de 70 projets d'entreprises. Elle comprend 12 filières : architecture, design, arts visuels, métiers d'art, mode et accessoires, spectacle vivant, audiovisuel, numérique, communication, édition, média et patrimoine.

Sur la pointe ouest de l'Île de Nantes, **le quartier de la Création a pour objectif de faire émerger un pôle d'excellence européen dans le domaine des industries**

culturelles et créatives. Il prend ses racines sur près de 15 hectares qui accueillait autrefois les activités de l'industrie navale. Centre névralgique du pôle, les anciennes halles Alstom accueillent l'École des Beaux-Arts depuis la rentrée 2017, un pôle universitaire dédié aux cultures numériques, un hôtel d'entreprises créatives, etc. A l'horizon 2020, les halles représenteront 25 000 m² de surfaces dédiées à la création et aux projets innovants, 400 emplois, 700 étudiants et 100 chercheurs.

Emblème de la créativité nantaise, le projet inédit des Machines de l'Île a été créé en 2003 par François Delarozière et Pierre Orefice pour accompagner le renouvellement urbain de la pointe Ouest de l'Île de Nantes. Le projet se situe à la croisée des « mondes inventés » de Jules Verne, de l'univers mécanique de Léonard de Vinci et de l'histoire industrielle de Nantes, sur le site des anciens chantiers navals. Parmi les machines, on trouve le « Grand Éléphant » ou encore le « Carrousel des Mondes Marins ». La prochaine machine prendra place à l'horizon 2023 dans le futur quartier du Bas-Chantenay au sein du Jardin Extraordinaire, dans l'ancienne Carrière Miséry : l'*Arbre aux hérons*, une structure métallique de 35 mètres de haut accueillera 450 personnes sur ses 22 branches.



Crédit : ©Shutterstock



La société « Le Voyage à Nantes » a vu le jour en 2012. Elle est née de la fusion entre l'office de tourisme et la société d'économie mixte (SEM) Nantes Culture et Patrimoine. Cette structure est dirigée par Jean Blaise, l'homme qui donna un second souffle à la ville avec la création du festival « Les Allumées » dans les années 90 et la mise en place du Lieu Unique (centre culturel installé dans l'ancienne biscuiterie LU). Le Voyage à Nantes est un évènement qui met en scène la ville en proposant des œuvres d'artistes en tout genre. Les 600 000 visiteurs peuvent les découvrir chaque été en suivant un parcours proposant une cinquantaine d'étapes. Le Voyage à Nantes propose également une offre permanente (musées, etc.).

Le territoire organise également de nombreux festivals : cinéma (Festival des Troits continents), littérature (Atkantide), jazz (Les Rendez Vous de l'Erdre), cultures électroniques et arts numériques (Scopitone), *hip hop* (Hip Opsession), science-fiction (Les Utopiales), etc. et s'essaie également à l'urbanisme transitoire. Sur le site des anciens abattoirs de Rezé, aux portes de Nantes, le projet « TRANSFERT » soutenu par Nantes Métropole et la ville de Rezé s'inscrit dans un contexte d'urbanisme transitoire. L'association nantaise Pick Up Production a pour objectif de réactiver le lieu en l'aménageant avec des espaces d'accueil modulables (bar, restauration, scène) et en l'occupant temporairement en y organisant concerts, spectacles, expositions, ciné-débats, etc., avant la construction d'un quartier inclus dans la ZAC Pirmil-les Isles. Depuis 2018, le terrain se transforme pendant plusieurs mois chaque année en un lieu artistique évolutif, espace de réflexion éco-responsable sur la ville de demain, participant à préfigurer et anticiper les usages des futurs habitants.

D. Le succès du numérique

Nantes Saint-Nazaire affiche la **1^{ère} croissance de l'emploi numérique en France** avec 1 000 emplois supplémentaires par an depuis 2009. Le secteur du digital emploie plus de 25 000 personnes et pèse 9% de l'économie métropolitaine.

Depuis la labellisation « French Tech » de Nantes, l'écosystème numérique local a vu son développement s'accélérer de manière importante. Il s'appuie sur un vivier de compétences de 1 200 nouveaux diplômés par an, issus de l'université et des grandes écoles nantaises.



La Métropole nantaise voit sa labellisation « French Tech » confirmée et renouvelée dans la nouvelle formule « Capitale French Tech » pour les trois années à venir et confirme ainsi sa **place de leader de l'entrepreneuriat numérique et sur les start-up en France.**

Divers évènements témoignent de cette dynamique, tels que : Le « Web2day », évènement de renommée mondiale qui donne lieu à trois jours de débats, d'inspiration, de réseautage et de fête ou encore la « Nantes Digital Week », festival du numérique qui est colporté par Nantes Métropole et La Cité des Congrès de Nantes. Il est l'un des évènements numériques généralistes les plus rassembleurs en France (80 000 participants en 2018).

Les porteurs de projets bénéficient de nombreuses structures de soutien à la création et au développement de start-up (incubateurs, accélérateurs) à l'image de « Maia Mater », accélérateur public de projets numériques innovants, notamment dans la biotech, qui intervient très en amont pour soutenir les primo-entrepreneurs.

Aussi, le pôle de compétitivité numérique « Images & Réseaux » constitue un tremplin important pour les start-up nantaises. Il anime un large écosystème de start-up, PME, grands groupes, laboratoires académiques, instituts de recherche, grandes écoles afin de monter des projets innovants collaboratifs susceptibles de créer de nouveaux marchés dans le monde du numérique. A titre d'exemple, un an après l'implantation de son service relation client dans le quartier Saint-Jacques, Compte-Nickel, acteur majeur des comptes bancaires *low-cost*, va doubler ses effectifs pour atteindre 200 collaborateurs fin 2018.

Les Halles Alstom implantées au sein du quartier de la Création abriteront les acteurs du numérique : un pôle universitaire dédié aux cultures numériques, où 200 étudiants en informatique et cybernétique cohabitent, a ouvert ses portes en 2019, un hôtel d'entreprises innovantes et la Cantine numérique : un espace de coworking qui vise à animer et fédérer l'écosystème nantais.

E. Un territoire à la pointe en matière de responsabilité environnementale

La Métropole de Nantes a fait du développement durable une priorité. **Nantes est la seule ville française à avoir décroché le titre de capitale verte de l'Europe** qui a salué en 2013 la politique de la ville en matière de transports et d'environnement. La Commission européenne l'avait élu en raison de douze critères qui illustrent sa volonté d'offrir un cadre de vie particulièrement sain et agréable à ses habitants : la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'équilibre entre espaces urbanisés et espaces naturels, la surface d'espaces verts par habitant, l'organisation des transports doux et collectifs, la préservation de la biodiversité, la qualité de l'air, la lutte contre la pollution sonore, la gestion de l'eau, la gestion des déchets, le management environnemental et la communication à destination des habitants, entreprises, touristes et partenaires.

Nantes Métropole s'engage au quotidien dans la préservation de son environnement, elle mène une **politique volontariste et innovante**. L'un des engagements très fort de la Métropole est la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. La Métropole vise à réduire de 50% le rythme moyen annuel de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, à l'horizon 2030. Après 2030, cette volonté sera accentuée visant à concentrer le développement urbain uniquement sur le renouvellement des zones déjà urbanisées afin d'éviter l'étalement urbain par l'intensité urbaine.

Le **Plan climat**, adopté en 2007, favorise la transition énergétique et renforce la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre. Pilier de l'action de la Métropole, il a pour objectif de **diminuer de 50% d'ici à 2030 les émissions de CO₂ par habitant**.

NANTES, CAPITALE VERTE EN CHIFFRES

- **250 kilomètres** de cours d'eau
- **100 parcs, squares et jardins municipaux**
- Plus de **1 000 hectares** d'espaces verts ou protégés soit **37 m²** par habitant
- **60%** du territoire de la Métropole sont des espaces agricoles ou naturels
- **417 kilomètres de voies cyclables** sur Nantes et l'agglomération

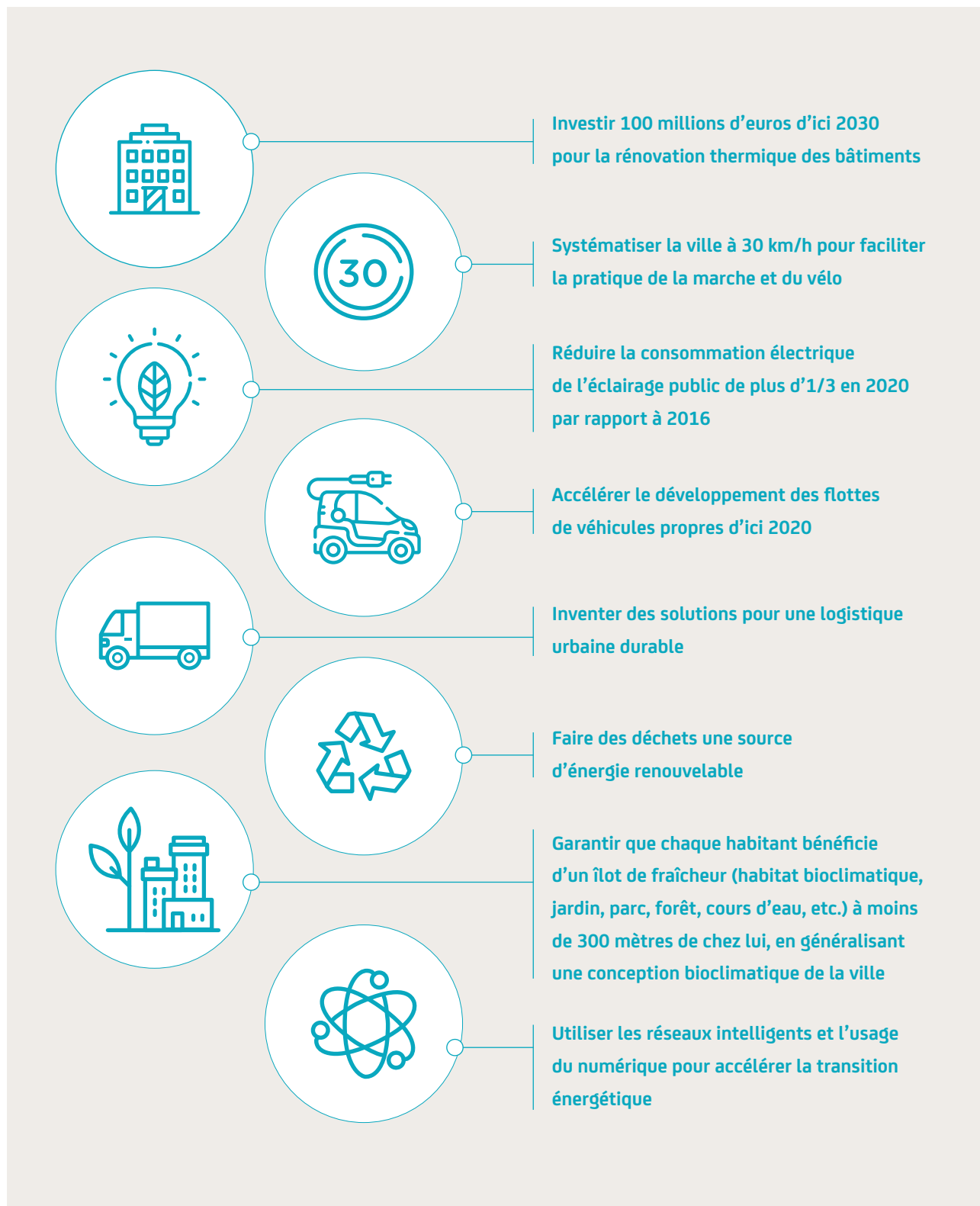
Source : Site officiel de la ville de Nantes www.nantes.fr

La feuille de route transition énergétique, votée par les élus métropolitains en février 2018, est une conclusion concrète et ambitieuse pour le territoire nantais. Elle est issue des travaux du Grand Débat « la transition énergétique c'est nous », qui a mobilisé 53 000 participants pendant 18 mois. Cette feuille de route, co-construite avec les citoyens, affirme une ambition collective qui s'appuie sur trois singularités du territoire pour incarner une « transition énergétique à la nantaise » :

- ① Une transition énergétique au bénéfice de 100% des habitants, notamment sur le logement et les mobilités
- ② Une transition énergétique qui valorise 100% des ressources renouvelables locales
- ③ Une transition énergétique 100% citoyenne qui augmente le pouvoir d'agir des habitants

02. ENJEUX

De ces singularités découlent 15 grandes ambitions et 33 engagements, notamment :



La Métropole s'est aussi donné comme objectif d'atteindre **20% à 30% de constructions en bois sur son territoire en 2025.**

La **Semaine du développement durable** est aussi un moment où le public est sensibilisé aux écogestes au travers de nombreuses animations : balade à vélo, expositions, ateliers de recyclage, etc.

2 - Desserte et connexion du territoire

Un projet au service d'une Métropole mobile, durable et solidaire



LA MOBILITÉ DANS LA MÉTROPOLE DE NANTES :

- **Plus de 143 millions de voyages** par an sont assurés par la Tan (réseau de transports en commun de l'agglomération nantaise), dont 85% accessibles aux personnes à mobilité réduite
- **3 lignes de tramway** formant un réseau de plus de 43 km
- **9 lignes chronobus et 46 lignes de bus**
- **40 km** de voies en site propre pour les bus
- **2 lignes de navettes fluviales** dont Navibus passeur, la première navette fluviale à hydrogène qui assure la liaison sur l'Erdre entre Port-Boyer et Petit-Port Facultés
- **566 km** de voies cyclable
- **1 200 biclooPlus**, le vélo en libre service 24h/24, dans 123 stations
- **553 plans mobilités** concernant 122 365 salariés

Source : www.nantesMétropole.fr

La Métropole nantaise doit répondre à des enjeux majeurs d'accessibilité, d'accompagnement du développement urbain et d'évolutions des modes de vie.

Dans cette optique, le Conseil Métropolitain a approuvé en décembre 2018 le projet de Plan de déplacements urbains (PDU) 2018-2027-perspectives 2030. Ce document de référence définit les grandes orientations en matière de transport avec pour ambition de **mieux maîtriser l'usage de la voiture individuelle tout en développant les modes alternatifs les moins polluants et moins consommateurs d'énergie** (transport collectif, vélo, marche, covoiturage, auto-partage, etc.), **visant à assurer une mobilité durable pour tous.**

La stratégie du PDU se décline en 5 orientations stratégiques :

- ① **Innover pour impulser et accompagner le changement de comportement**
- ② **Organiser la « Métropole rapprochée », le territoire des courtes distances**
- ③ **Poursuivre la construction d'un espace public apaisé et de qualité à l'échelle du piéton et du cycliste**
- ④ **Organiser les liens entre les territoires, à l'échelle métropolitaine et au delà**
- ⑤ **Faire vivre collectivement la politique de mobilité avec les acteurs du territoire**



Au travers du PDU, la Métropole ambitionne notamment de :

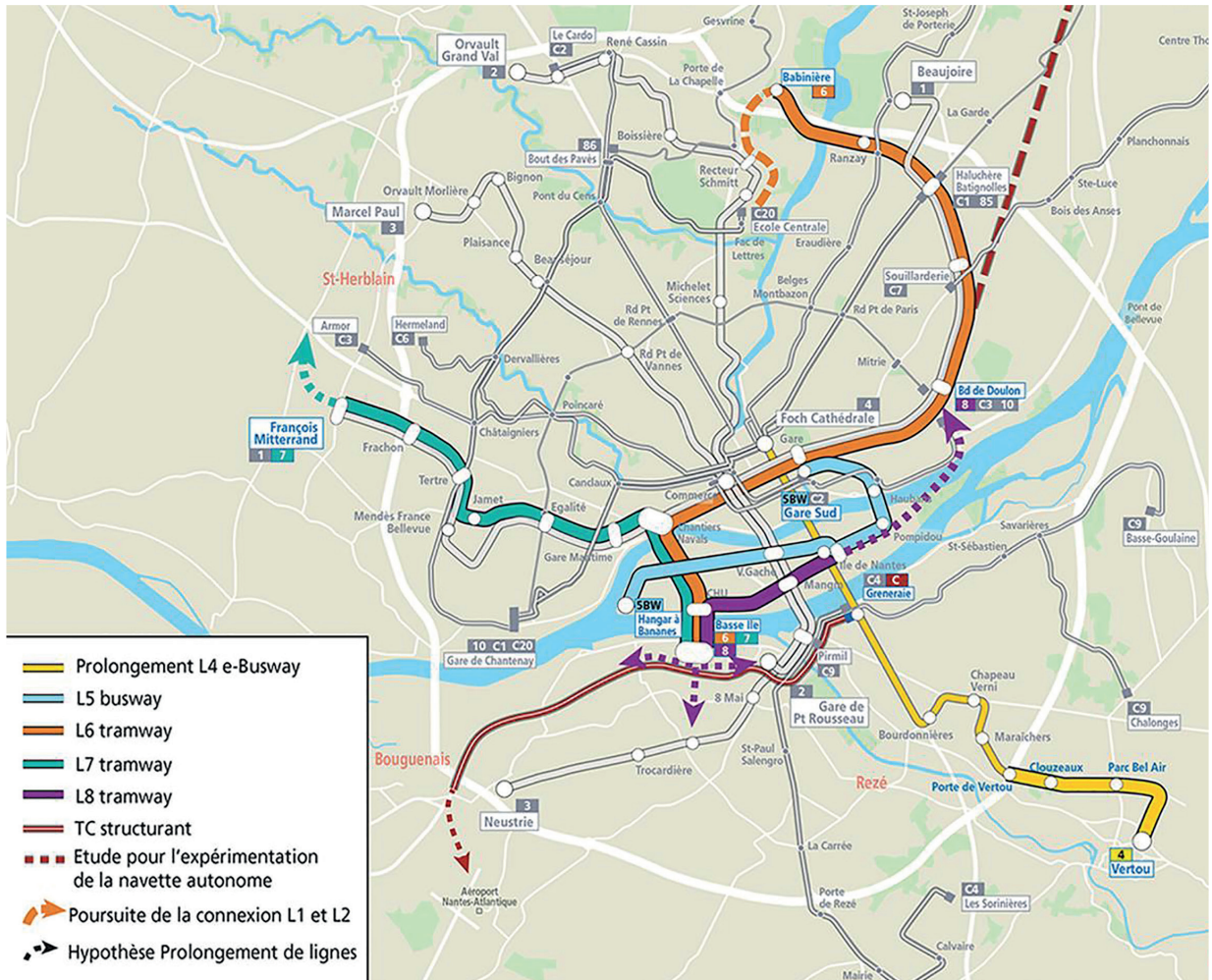
- **Réduire l'usage de la voiture individuelle et développer le covoiturage** : si l'automobile non partagée représentait en 2015 43% des déplacements, Nantes Métropole veut baisser son usage à 27% à l'horizon 2030.
- **Développer la pratique du vélo** : la bicyclette ne pèse aujourd'hui que 3% des déplacements. L'objectif du PDU sera d'atteindre 12% en 2030 avec 700 km de bandes et pistes cyclables (contre 566 km aujourd'hui).
- **Apaiser la ville en réduisant les vitesses** en encourageant les déplacements doux, en particulier la marche à pied sur les courtes distances. Est également prévu la réduction des vitesses de circulation à 30 km/h maximum « dans les centre-bourgs, les lotissements, les quartiers peuplés ». L'objectif est d'atteindre 70% des voiries apaisées d'ici 2027. La part de la marche actuellement de 26%, devrait passer à 30% en 2030.

Pour ce faire, Nantes Métropole va améliorer le maillage des transports en commun, en vue du transfert du CHU notamment. Le principal objectif est d'éviter aux voyageurs de systématiquement passer par la station « Commerce » lors de leurs déplacements, et d'offrir une alternative à la voiture.

En parallèle, Nantes Métropole a lancé en septembre 2018 un appel à projets FLUX « Fabriquons la logistique urbaine ensemble ». Cette consultation a pour objectif d'accompagner des projets qui facilitent la livraison du dernier kilomètre sur le territoire de Nantes Métropole en contribuant à des modalités d'organisation et de transport plus écologiques et respectueuses de la qualité de vie.

Aujourd'hui, 13 projets de logistique urbaine durable ont été récompensés et seront accompagnés dans leur déploiement et leur communication par la Métropole comme le projet du transporteur « Jouve Transports Service » qui se base sur l'utilisation de sa plateforme de *cross-docking* (mode d'organisation des flux logistiques) pour la distribution urbaine sur la Métropole nantaise. L'organisation consiste à massifier les flux au plus près des destinataires sur la plateforme et livrer les marchandises avec des véhicules fonctionnant au gaz naturel. L'objectif est qu'au terme des quatre prochaines années, tous les véhicules de livraison soient des véhicules fonctionnant au GNV.

SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT DES NOUVELLES LIGNES DE TRANSPORT



De nombreux projets de mobilité sont prévus :

- Une nouvelle ligne de Busway (bus à haut niveau de service) qui remplacera le chronobus C5
- Le prolongement de la ligne 4 e-busway vers le sud jusqu'à Vertou
- La création de 3 lignes de tramway qui desserviront notamment le nouveau CHU (ouverture à horizon 2026) :
 - L6, L7 : elles auront Pirmil pour terminus. Elles remonteront jusqu'aux Chantiers Navals en passant par les ponts des Trois Continents et Anne de Bretagne, qui devront être élargis.
 - L8 : cette ligne partira du nouveau quartier de Pirmil les îles pour rejoindre le nouveau CHU, la place Mangin et le centre commercial Beaulieu, où elle fera connexion avec la ligne 4 du busway.
- L'amélioration de l'axe Nord/Sud avec notamment des travaux de modernisation de la chaussée du pont de Chevirié ainsi que l'ouverture d'une troisième voie de circulation
- Une ligne de transport structurante vers l'aéroport : cette ligne doit partir de Gréneraie, puis desservir Pirmil et Rezé, en direction de l'aéroport Nantes-Atlantique.

3 - Logement social et QPV

A. Des quartiers à revaloriser

L'intercommunalité compte **15 quartiers prioritaires de la ville (QPV)**. Les zones NPNRU sont concentrées sur les communes de Nantes et Saint-Herblain : Grand Bellevue à cheval sur Nantes et Saint-Herblain, Nantes Nord et La Bottière-Pin Sec. Ces quartiers reconnus parmi les quartiers en « priorité nationale », ont bénéficié en octobre 2018 de l'engagement du nouveau programme de renouvellement urbain, soit une aide de 158,5 millions d'euros de l'Etat et une subvention complémentaire pour achever le renouvellement des Dervallières.

La Métropole travaille à la requalification urbaine de ces quartiers : qualité des logements, introduction de logements différenciés, réintroduction de services de proximité tels que des maisons de santé (2 maisons de santé créées à Bellevue et Nantes Nord) ou encore la création de locaux dédiés à l'activité artisanale ou de bureaux (exemple : La cour artisanale « Le Galilée » à Bellevue).

L'enjeu est l'amélioration de la qualité de vie des habitants. Les projets concilient des mesures en faveur de l'habitat à des actions pour développer l'emploi, améliorer l'accès aux soins, à l'éducation et à la culture, relancer la cohésion sociale et assurer la sécurité.

Les quartiers de Plaisance à Orvault et du Château à Rezé ne sont pas situés en zone NPNRU toutefois ils bénéficient de l'intervention de la Métropole et des bailleurs sociaux présents.

CHIFFRES CLÉS

NANTES MÉTROPOLE

OBJECTIF DE 25%
DE LOGEMENTS SOCIAUX EN 2025
(VS UN TAUX PROCHE DE 20%
DE LOGEMENTS SOCIAUX SUR NANTES
MÉTROPOLE EN 2018)

TAUX SRU : **22,5%**
(AU 1^{ER} JANVIER 2018)

TAUX DE VACANCE DU PARC SOCIAL :
2%

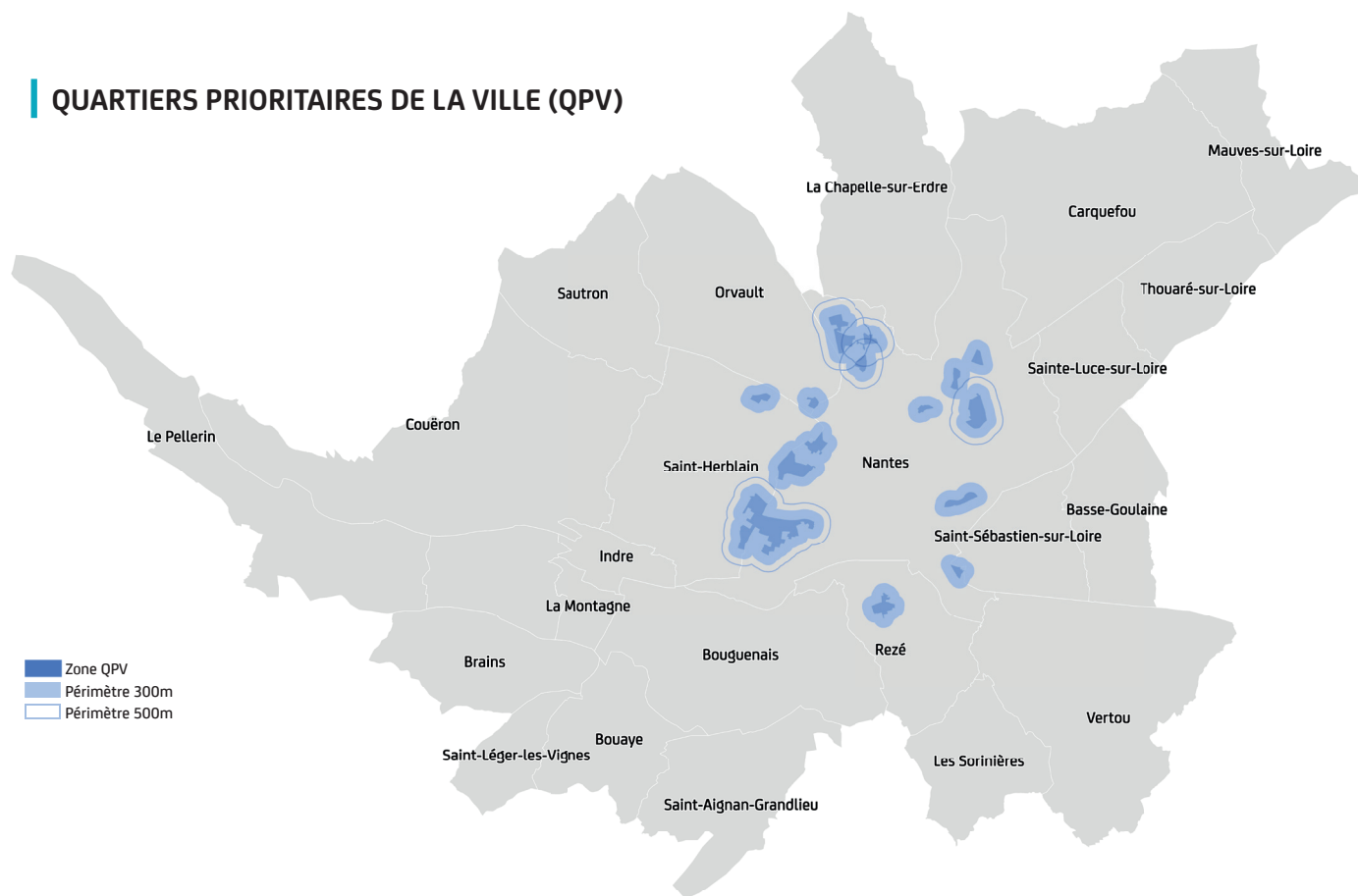
TAUX DE MOBILITÉ DU PARC :
10,3%

12%
DES LOGEMENTS SOCIAUX
SONT RÉCENTS (MOINS DE 5 ANS)

36% DU PARC LOCATIF HLM
SE SITUENT EN QUARTIER PRIORITAIRE DE
LA VILLE (QPV)

Source : DREAL 2018, PLH 2019-2025, AURAN 2018

QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA VILLE (QPV)



Source : CGET-ANRU
Nexity Marketing Stratégique, Juillet 2019

B. Une relance de la construction neuve face à l'augmentation des demandes

Le parc locatif social est très concentré géographiquement: **68% du parc de logements sociaux du département se situe dans Nantes Métropole.**

Début 2018, près de 44 400 demandes sont en cours en Loire-Atlantique dont 16 550 (37%) signées par des locataires déjà dans le parc locatif social (demandes de mutations) et 27 850 (63%) par des ménages habitant hors du parc social (demandes externes).

Cette demande est en augmentation constante depuis 2012 : + 25,3% pour les demandes de mutations, + 18,5% pour les demandes externes. 69% des ménages demandeurs du département recherchent un logement dans Nantes Métropole, 11% dans St-Nazaire Agglomération.

Face à l'augmentation des demandeurs, la Métropole poursuit son engagement fort en faveur du logement social qui devra représenter un tiers de la construction totale, soit 2 000 logements par an (PLUS/PLAI). Ce niveau de production doit permettre à la Métropole d'atteindre globalement 25% de logements sociaux en 2025. Les demandes de logement social portent majoritairement sur du T3 et plus (56% des demandes).

Pour 75% des demandeurs de logements sociaux (part des demandeurs ayant des revenus inférieurs au plafond du logement très social), le parc social neuf reste trop cher. Aussi, la Métropole souhaite créer au sein de son parc locatif social un parc de logements sociaux accessibles aux plus modestes. Le niveau de loyer de ce parc accessible (annexes comprises) est fixé au niveau de l'APL + 10%.

C. L'hébergement destiné aux personnes en difficulté

Le champ de l'hébergement et du logement dans le territoire métropolitain s'est développé pour apporter une réponse adaptée aux difficultés liées au logement des ménages précaires et défavorisés.

La Métropole regroupe :

- **85** places en Centre d'Hébergement d'Urgence
- **150** places en Résidences Hôtelières à Vocation Sociale (RHVS)
- **766** places d'hébergement en Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) dont 113 places d'urgence, 52 places de stabilisation et 601 places d'insertion
- **496** logements conventionnés en Aide au Logement Temporaire (ALT) destinés à l'accueil de personnes défavorisées qui ne disposent pas d'un logement à titre permanent, ou sont exclues du bénéfice des aides personnelles, ou qui ne peuvent pas être hébergées en CHRS.

À défaut de places disponibles dans les Centres d'Hébergement d'Urgence, le recours aux nuitées hôtelières permet l'accueil de personnes en situation de détresse, principalement des familles dans des hôtels conventionnés. 37 121 nuitées ont été mobilisées en 2015 (contre 22 980 en 2014) dans l'agglomération, et plus de 300 ménages ont fait l'objet d'un accompagnement spécifique.

Les structures d'hébergement pour les demandeurs d'asile regroupent les Centres d'Accueil et d'Orientation (CAO : 167 places), les Centres d'Accueil de Demandeurs d'Asile (CADA : 479 places), les Hébergements d'Urgence de Demandeurs d'Asile (HUDA : 141 places), les Hébergements Accueil Temporaire – Service de l'Asile (AT-SA : 96 places). Cette offre s'est étoffée pour répondre aux pressions migratoires.

L'offre d'hébergement pour les réfugiés et personnes régularisées regroupe les Centres Provisoires d'Hébergement (CPH : 97 places), le Dispositif Logements Régularisés (DLR : 225 places) et le Service Temporaire d'Accueil des Réfugiés pour leur Insertion Logement et Professionnelle (STARIP : 120 à 140 places).

Nantes Métropole a été retenue par l'État dans le cadre de son plan quinquennal « Logement d'abord » (2018-2022) comme un des 24 territoires de mise en œuvre accélérée. L'enjeu principal est de favoriser l'accès et le maintien dans le logement, en dynamisant les pratiques et en développant une offre de logements diversifiée.

Sur la Métropole nantaise, l'accès au logement ou le maintien dans le logement concerne 6 000 ménages minimum dont environ 3 400 demandes d'hébergement d'urgence*.

Des opérations emblématiques existent déjà sur le territoire métropolitain telles que :

- > Igloo : projet d'insertion par le logement, une opération a été menée pour 6 foyers, une deuxième est en cours.
- > 8 pensions de famille, de petites unités de logements autonomes avec espaces conviviaux, où les personnes sont accompagnées par des hôtes de maison.
- > la MOUS migrants de l'Europe de l'Est, nouvel outil au service de la Métropole qui vise l'accompagnement et le logement pérenne de 240 ménages sur 3 ans.

*source : Nantes Métropole, les chiffres ne sont pas exhaustifs en raison du non-recours non quantifié.

4 - La mixité fonctionnelle au cœur des grands projets urbains de la Métropole

Particularité et atout du territoire, Nantes Métropole bénéficie de 300 hectares urbanisables, un **potentiel de développement unique en cœur de ville**.

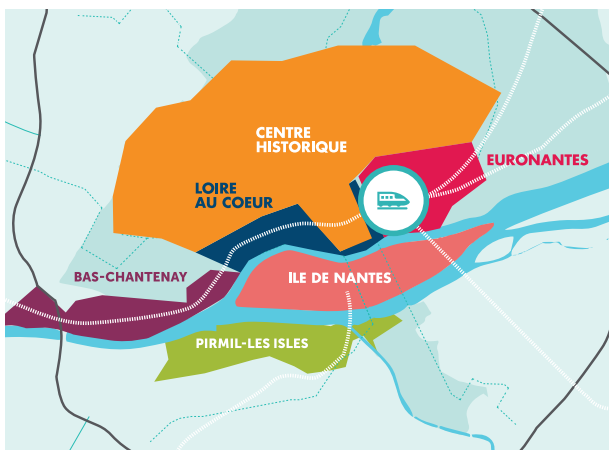
Fruit de l'histoire avec des friches industrielles héritées des anciens chantiers navals, cette réserve foncière est un atout comme en témoigne le projet « Île de Nantes ».

Le futur cœur de la Métropole revêt plusieurs ambitions.

Que ce soit l'Île de Nantes, le Bas Chantenay ou Pirmil-les Isles, ces projets sont pensés avec une volonté de renouer avec le fleuve.

Le cœur d'une Métropole européenne a aussi vocation à accueillir des équipements métropolitains. Ainsi le futur CHU sera installé au sud-ouest de l'Île de Nantes.

LES GRANDS PROJETS URBAINS DE LA VILLE DE NANTES



Source : Nantes Métropole

Au travers de ces grands projets urbains, Nantes veut devenir une ville de référence en termes de transition écologique.

Enfin, la Métropole souhaite rayonner à l'échelle européenne mais doit également cultiver « l'ultra proximité », une ville à vivre au plus près des attentes et des besoins de ses habitants. La participation citoyenne est au cœur du projet de la Métropole. Depuis 2014, les Nantais ont été conviés à plus de 250 prises de décisions participatives. Désormais, tout nouveau chantier doit être accompagné d'une démarche de consultation.

LA PROGRAMMATION GLOBALE PRÉVUE D'ICI 2030

- 300 hectares mutables
- Plus de 1 million de m² SDP à construire dont :
 - 422 000 m² SDP de logements
 - 305 000 m² SDP de bureaux
 - 54 000 m² SDP de commerces et d'activités
 - 35 000 m² de surfaces de vente à développer dans le centre-ville
- 35 000 m² de SDP d'équipements de proximité
- 250 000 m² de futur CHU
- 15 000 nouveaux habitants
- 19 000 nouveaux salariés

Source : Nantes Métropole

LES GRANDS PROJETS URBAINS DE LA MÉTROPOLE



Crédit : ©Adobe Stock

Carrousel
des Mondes
Marins



L'ÎLE DE NANTES

Le projet de l'Île de Nantes, piloté par la Samoa, est un **projet urbain unique en Europe qui a grandi depuis la fin des années 90** avec la volonté de construire un territoire moderne qui viendrait compléter le centre ville en proposant des usages innovants et uniques.

Véritable laboratoire urbain, cette pièce maîtresse du futur grand cœur métropolitain réunit logements, surfaces tertiaires, commerces de proximité et activités économiques autour d'un écosystème d'entreprises culturelles et créatives, d'établissements d'enseignement supérieur et du futur CHU.

Le projet souhaite s'accorder à tous les usages et les besoins - logement, développement économique, une meilleure éducation, de grandes infrastructures fonctionnelles, des espaces dédiés à la culture et des lieux de divertissements - et pour toute la population, tout en mettant l'accent sur le développement durable et l'innovation.

L'objectif est de créer un centre urbain et métropolitain fort, opérationnel et central de la Métropole Nantes Saint-Nazaire.

Territoire d'inventions et d'entrepreneuriat, l'Île de Nantes est un quartier en pleine mutation urbaine qui offre aujourd'hui de nombreuses opportunités.

02. ENJEUX

A produire d'ici 2030

- Total m² SDP : 550 000 m² SDP
- Logements : 137 000 m² SDP soit 2 100 logements pour 4 200 nouveaux habitants
- Bureaux : 90 000 m² SDP
- Activités et commerces : 28 000 m² SDP
- Équipements : 295 000 m² SDP dédiés aux équipements métropolitains (CHU, fac de santé) et de proximité

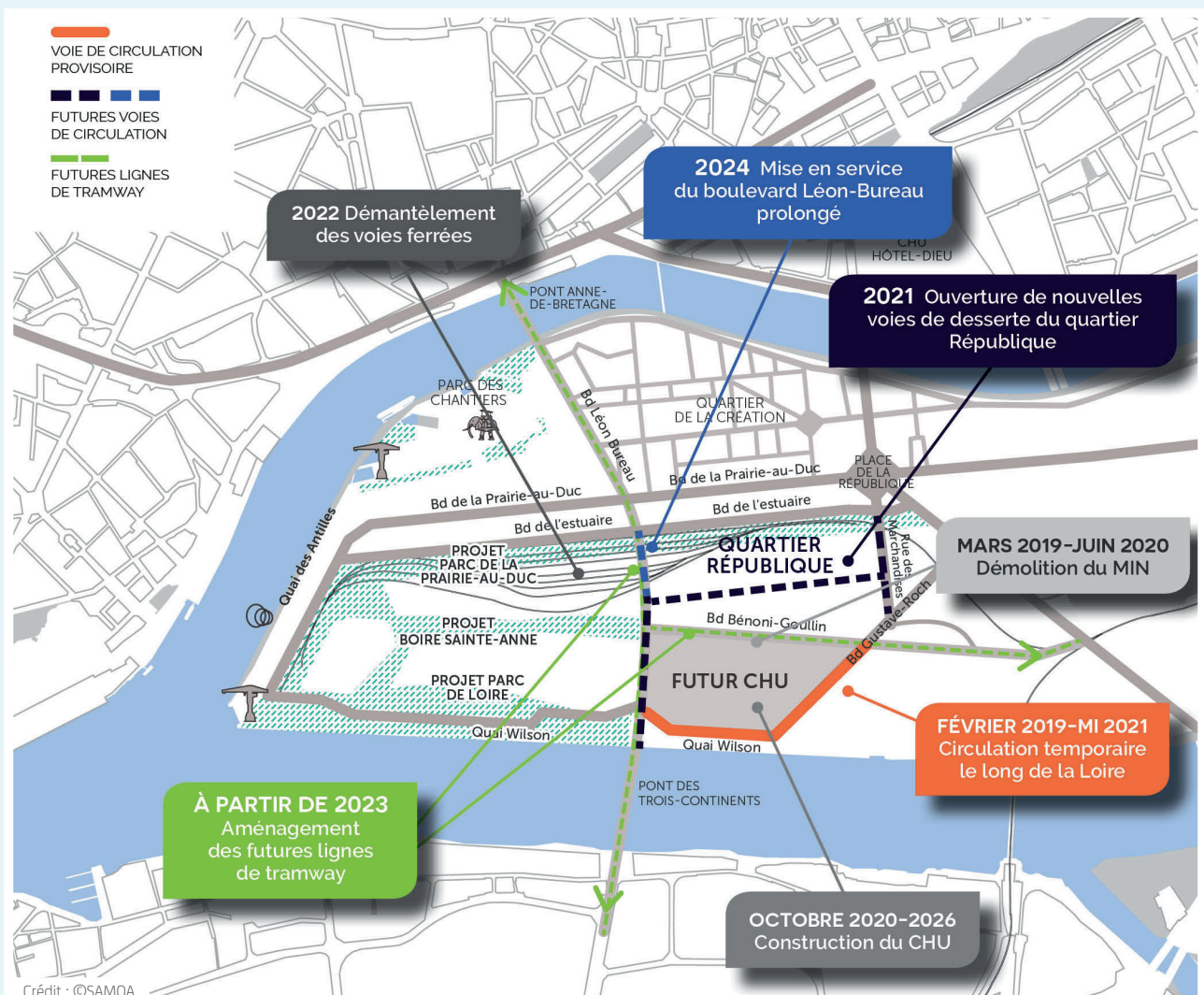
Sur la pointe ouest de l'île, le quartier de la Création a pour objectif de faire émerger un pôle d'excellence européen dans le domaine des Industries Culturelles et Créatives.

Le quartier de la Création à l'horizon 2020, c'est :

- 15 ha dédiés aux industries culturelles et créatives, qui accueillaient autrefois les activités de l'industrie navale
- 90 000 m² d'immobilier d'activités et d'équipements structurants
- + de 4 000 étudiants
- + de 100 enseignants-chercheurs
- + de 1 000 emplois créatifs directs et indirects

Le nouveau quartier de la République, situé entre le quartier de la Création et le futur CHU, abritera à terme 130 000 m² de logements, 74 000 m² de bureaux, 24 000 m² d'activités et de commerces et 45 000 m² d'équipements publics de proximité et métropolitains. Le quartier sera desservi par deux nouvelles lignes de tramway. La finalisation de ce nouveau quartier est prévue pour 2028.

ÎLE DE NANTES - LES CHANTIERS DU SECTEUR OUEST





LES HALLES ALSTOM

Symbole du patrimoine industriel de l'ouest de l'île, la réhabilitation des anciennes halles Alstom est l'un des projets structurants de la Métropole nantaise.

Centre névralgique du quartier de la Création, les Halles contribueront au rayonnement d'un pôle d'excellence de l'économie de la connaissance, favorable aux synergies entre enseignement supérieur, recherche, culture et activités économiques.

A l'horizon 2020, les halles représenteront 25 000 m² de surfaces dédiées à la création et aux projets innovants, 400 emplois, 700 étudiants et 100 chercheurs.

L'ÉCOLE DE DESIGN NANTES ATLANTIQUE

L'École de design, implantée depuis 1998 sur le site de la Chantrerie mais qui doit aujourd'hui composer avec plusieurs sites éclatés sur la Métropole, va s'installer à horizon 2022 sur l'île de Nantes.

Cette implantation au cœur du quartier de la Création va permettre de consolider un « campus créatif », avec la présence à proximité de l'École nationale supérieure d'architecture, de l'École des Beaux-Arts, du Médiacampus, du Pôle des arts graphiques et du Pôle universitaire interdisciplinaire dédié aux cultures numériques, mais aussi de Stereolux (scène de musiques actuelles) et de la Cantine numérique.

Dates de livraison :

- Depuis 2017 : École des Beaux-Arts
- 2019 : Pôle universitaire dédié au numérique rassemblant 200 étudiants
- 2019 : Pépinière d'entreprises
- 2020 : Plateforme d'animation économique dédiée aux industries culturelles et créatives gérée par la Creative Factory, agence de développement économique de la Samoa
- 2020 : Food hall



↑ **EURONANTES : UN QUARTIER D’AFFAIRES INTERNATIONAL HYPERCONNECTÉ**

Le quartier d'affaires international Euronantes Gare est situé à proximité immédiate de la gare TGV.

Ce quartier accueille des investisseurs, des entreprises majeures (CapGemini, Fidélia, OVH, iAdvize...) ainsi que des start-up à fort potentiel de développement. Euronantes Gare est aussi un quartier de vie, comptant 2 000 logements et une offre de commerces et d'équipements de proximité (piscine, gymnase, collège, restaurants...).

D'ici 2020, la gare de Nantes, sera transformée. Il s'agit d'améliorer l'accessibilité mais aussi de rendre plus attractifs les abords de la gare avec un parvis dédié aux modes doux et aux transports collectifs. La gare, aujourd'hui fréquentée par 12 millions de voyageurs, doit être en capacité d'accueillir 25 millions de personnes à l'horizon 2030.

A produire entre 2019 et 2025

- Total m² SDP : 154 000 m² SDP
- Logements : 40 000 m² SDP soit 600 logements (soit 1 200 nouveaux habitants)
- Bureaux : 90 000 m² SDP (pour 5 600 salariés)
- Activités et commerces : 9 000 m² SDP RDC actifs
- Équipements: 15 000 m² SDP d'équipements de proximité



↑ **LOIRE AU CŒUR : LE CENTRE HISTORIQUE ET LES BORDS DE LOIRE**

Le projet « La Loire au Cœur » est un projet emblématique du centre historique nantais qui ambitionne de **redonner une place centrale à la Loire**, de reconnecter la ville avec son fleuve.

Ce projet est le maillon clé entre cinq autres grands projets urbains engagés pour composer une nouvelle centralité métropolitaine : Pirmil-les-Isles, Île de Nantes, le Bas-Chantenay, Euronantes et le projet Gare.

- Transformation de la place de la Petite Hollande avec une ouverture vers la Loire
- Libération de l'emprise foncière de l'actuel CHU : 13 hectares mutables
- Réaménagement de 4 km de berges pour renouer avec la Loire
- Transformation du Canal Saint Felix en plage urbaine

BAS-CHANTENAY →

Le projet urbain Bas-Chantenay se situe entre la butte Sainte-Anne et la Loire. C'est un site historique, industriel et populaire, qui présente des éléments remarquables : la carrière de Miséry, le promontoire de Saint-Anne, le parc des Oblates, le site de la cale Crucy. Sa configuration géographique en coteau sur la Loire, sa proximité avec le centre-ville et l'île de Nantes et sa situation d'entrée de ville font du Bas-Chantenay un site attractif et contrasté.

Le secteur est amené à se transformer en s'appuyant sur deux enjeux majeurs :

- **La construction d'un quartier mixte** comprenant des bureaux, des commerces et des logements (création de 1 000 logements)
- **Le soutien et le développement de l'activité industrielle et logistique** (création de 3 000 emplois)

Encore occupé par de nombreuses fonctions industrielles et portuaires, le site de 150 hectares fait l'objet d'une réécriture signée Bernard Reichen. Le défi est de faire de Bas-Chantenay une nouvelle destination tout en y maintenant la production. En effet, 250 entreprises y cumulent encore 3 000 emplois, dans des secteurs variés tels que la construction navale, la vinaigrerie, le chauffage, la conserverie ou la métallurgie. Les cinq cales représentent autant de secteurs à transformer, elles doivent devenir des lieux d'innovation, d'expérimentation et de partage.

Tout en maintenant les activités actuelles, il s'agit d'impulser une nouvelle dynamique en accompagnant les filières de demain telles que le nautisme et les énergies marines renouvelables (EMR), une place leur est réservée dans la cale de l'Usine électrique. La start-up Airseas, spécialisée dans la production de voiles géantes pour les navires de commerce, s'y implantera en 2020.



PIRMIL-LES ISLES

À cheval sur Rezé, Nantes et Bouguenais, la ZAC Pirmil - Les Isles est le premier projet de renouvellement urbain intercommunal porté par Nantes Métropole.

D'ici 2030, cette opération de renouvellement urbain offrira **4 000 nouveaux logements, 2 000 emplois supplémentaires, 50 000 m² d'activités économiques** ainsi que de nouveaux équipements et services publics, une meilleure desserte en transports en commun et une promenade continue en bord de Loire sont au programme.

L'idée a été de faire de la nature et du paysage le levier du renouvellement du site. A cet égard, un parc métropolitain sera notamment créé en bord de fleuve.



03

ANALYSE
DES MARCHÉS
IMMOBILIERS

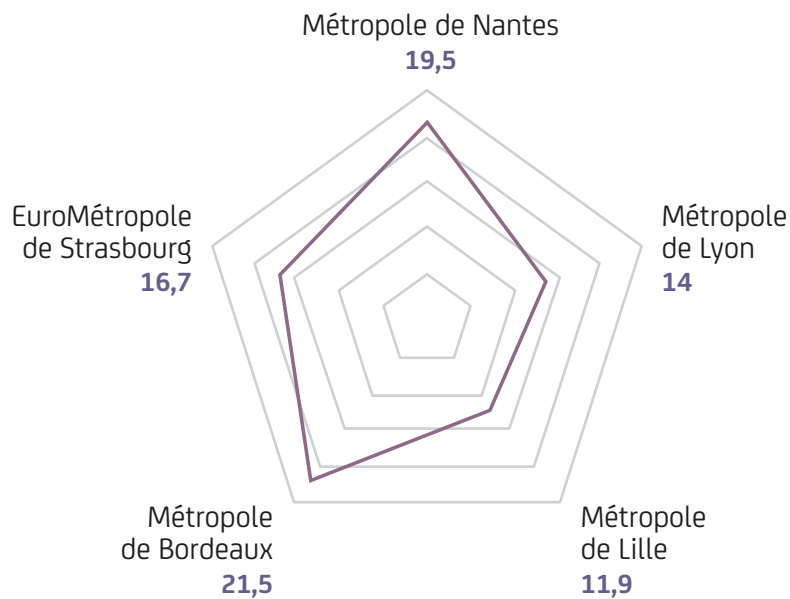
1 - L'immobilier résidentiel

A. Un parc de logement collectif dominant concentré dans la ville de Nantes

Le parc de logement de la Métropole est dominé par le logement collectif puisque 58,5% de ce dernier est constitué d'appartements. La majorité des opérations de construction de ces logements est localisée à Nantes avec 55% de constructions de logements collectifs sur la période 2014-2018.

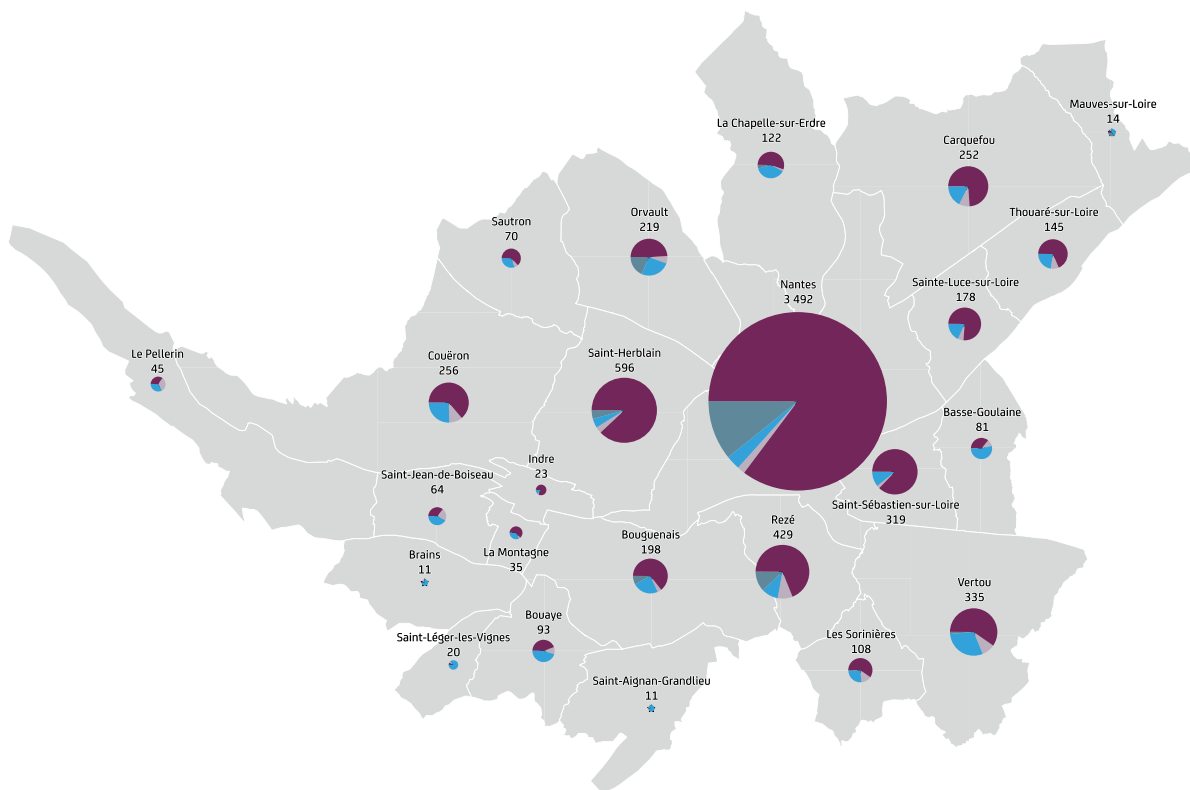
Concernant le parc de logements individuels, la majorité des constructions est localisée sur les communes de Nantes et de Vertou avec respectivement 12% et 11% des constructions de logements individuels sur la période 2014-2018.

TAUX DE CONSTRUCTION DES MÉTROPOLIS POUR 1 000 MÉNAGES (2014-2018)

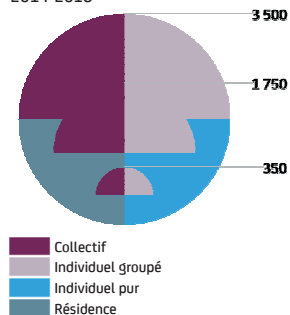


Source : Sit@del2 (moyenne des mises en chantier 2014-2018), INSEE RP2016

MOYENNE ET RÉPARTITION TYPOLOGIQUE DES MISES EN CHANTIERS (2014-2018)



Moyenne des mises en chantier 2014-2018



32 983

logements mis en chantier sur la Métropole de Nantes entre 2014 et 2018

dont **82%** de logements collectifs

Source : Sit@del - Ministère de la transition écologique et solidaire
Nexity Marketing Stratégique, Juillet 2019

03. MARCHÉS IMMOBILIERS

B. Un marché local de la construction neuve dynamique qui permet l'atteinte des objectifs du PLH

Avec **7 000 logements mis en chantier en moyenne chaque année depuis 2010**, la production de logements neufs enregistre une dynamique renouvelée par rapport à la période antérieure (2004-2009) où 4 650 logements par an en moyenne étaient mis en chantier.

Ce dynamisme a permis de dépasser les objectifs du PLH fixés à 4 500 à 5 000 logements par an en 2010 et portés à la hausse en 2014 lors de la modification (passage à 6 000 logements).

Cette dynamique de production a concerné en majorité la ville de Nantes. En effet, la ville concentre 51% des logements mis en chantier entre 2014 et 2016, part en constante progression. Le secteur Sud-Est qui a connu de nombreuses sorties d'opérations entre 2014-2016 arrive ensuite avec 18% des mises en chantier. Le Secteur Nord-Ouest a vu son poids dans la production métropolitaine se réduire passant de 24% entre 2010 et 2013 à 15% entre 2014 et 2016.

Le nouveau Plan Local de l'Habitat 2019-2025 vise à conforter cette dynamique en maintenant la diversification de l'offre de logements pour mieux répondre aux besoins, faciliter les parcours résidentiels et l'équilibre territorial.

Le Département de Loire-Atlantique, Nantes Métropole, la CARENE (Communauté d'agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire) et 14 opérateurs sociaux membres de l'Union sociale pour l'habitat des Pays de la Loire se sont associés pour créer un Organisme Foncier Solidaire. Ce nouvel outil va favoriser le développement d'opérations d'accession à la propriété pour les ménages à revenus modestes.

L'un des objectifs est de permettre à ces ménages d'acheter leur logement dans des secteurs qui leur sont actuellement inaccessibles face à l'augmentation des prix du foncier. Pour y parvenir, le principe s'appuie sur un double mécanisme :

- Réduire le prix d'achat en dissociant la propriété du foncier et celle du bâti
- Encadrer les prix de vente et de revente des logements sur le très long terme.

CONSTRUCTION NEUVE : UN OBJECTIF GLOBAL DE 6 000 LOGEMENTS NEUFS/AN				
43 à 45%	33%	11 à 13%	8%	4%
2 550 à 2 700 logements libres	2 000 logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI) Dont 25% de logements sociaux familiaux à loyers accessibles	700 à 800 logements en accession abordable	500 logements locatifs abordables (PLS)	250 logements en accession intermédiaire L'objectif est de permettre aux personnes disposant de revenus supérieurs aux plafonds du PSLA mais qui ne peuvent pas accéder au logement libre de disposer d'une offre intermédiaire pour se loger.

Source : Plan Local de l'Habitat 2019-2025

03. MARCHÉS IMMOBILIERS

C. Un marché du neuf dynamique

La Métropole constitue une locomotive sur le plan départemental, concentrant 72% des ventes du département en 2018. Néanmoins, on constate une baisse de 29% des ventes nettes dans l'immobilier neuf entre 2017 et 2018. Ceci s'explique par un recul de nouvelles opérations mises en vente sur l'année 2018 (3 335 ventes en 2018 contre 4 428 ventes en 2016 soit une baisse de 25%), mais aussi par une diminution du nombre d'acquéreurs investisseurs sur la Métropole nantaise de 39% depuis fin 2017, en raison de prix de vente de plus en plus élevés (les ventes à investisseurs représentaient 70% des ventes en moyenne entre 2010 et 2017). Après une année 2014 difficile caractérisée par un pic de l'offre et des délais d'écoulement très élevés, le marché connaît une reprise à partir de 2015 avec des délais d'écoulement ne dépassant pas 9 mois.

Le prix de vente moyen des appartements neufs sur la Métropole a augmenté de manière constante de 16% en 4 ans, pour atteindre 4 022 €/m² en 2018, un prix de vente similaire à celui observé dans l'agglomération bordelaise. Au 3^{ème} trimestre 2019, le prix de vente moyen des appartements neufs hors parking est de 4 361 €/m².

La Ville de Nantes concentre près de 60% des ventes de logements collectifs réalisées dans l'agglomération.

Les deux quartiers dont les niveaux de production de logements sont les plus élevés : Nantes Erdre (21%) et Nantes-Malakoff Saint-Donatien (15%) concentrent 36% des ventes de l'année 2018. En 2018, le prix de vente moyen des appartements neufs hors parking à Nantes est de 4 378 €/m².

ÉCOULEMENT ET PRIX DU MARCHÉ DES LOGEMENTS NEUFS (COLLECTIF ET INDIVIDUEL)

Métropole de Nantes	2014	2015	2016	2017	2018	2019 (au 3T 2019)*
Mises en vente	3 345	3 824	4 428	3 500	3 335	2 316
Ventes nettes	2 780	3 899	4 406	4 148	2 947	2 388
Offre commerciale	3 299	2 907	2 842	2 058	2 344	2 293
Délai d'écoulement (en mois)	14	9	8	6	9	11
Prix des ventes (€/m ²) d'appartements (hors parking)	3 472	3 561	3 681	3 889	4 022	4 361

Source : Oloma

* Données compilées à fin septembre 2019

L'HABITAT PARTICIPATIF

Nantes Métropole encourage l'habitat participatif. En février 2016, elle a lancé un appel à projets ciblant dix emprises foncières dans un premier temps et mobilisant les communes et les professionnels de l'habitat.

Des projets d'habitat participatif ont déjà vu le jour sur la Métropole accompagnés par des opérateurs tels que Nantes Métropole Aménagement ou en autopromotion comme le programme Igloo à Saint Herblain, La Boîte Noire sur le quartier Bottière-Chénaie ou encore le programme Escapade à Saint-Joseph de Porterie.

D. Des difficultés d'accès à la propriété pour les habitants de l'intercommunalité selon la composition des ménages

COÛT RELATIF D'UN T2 ET D'UN T3 DANS LE NEUF EN ANNÉES DE REVENU MÉDIAN

Zone	Typologie	Prix d'achat	Revenu médian déclaré par unité de consommation*	Coût relatif du logement en années de revenu médian
Métropole de Nantes	T2 de 42 m ²	183 162 €	37 902 €/an	4,8
	T3 de 63 m ²	274 743 €	43 157 €/an	6,4
Nantes	T2 de 42 m ²	199 542 €	37 503 €/an	5,3
	T3 de 63 m ²	299 313 €	41 022 €/an	7,3

*Revenus pondérés selon la taille des ménages admis dans les hypothèses ci-dessous
Source : ADEQUATION, Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, FILOSOFI

Avec un niveau de revenus équivalent, un couple sans enfant peut acquérir plus facilement un appartement de 2 pièces dans la Métropole que dans la ville de Nantes.

Aussi, un couple avec un enfant peut acquérir plus facilement un appartement de 3 pièces sur la Métropole que sur la ville-centre (revenus plus importants et prix/m² moins onéreux).

HYPOTHÈSES DE SIMULATION

- T2 pour un couple sans enfant
- T3 pour un couple avec un enfant
- Prix de vente moyen du marché au T3 2019 :
 - 4 361 €/m² à Nantes Métropole
 - 4 751 €/m² à Nantes

03. MARCHÉS IMMOBILIERS

E. Le marché de l'ancien

Au 1^{er} semestre 2019, le prix médian sur la ville de Nantes est de 3 500 €/m² pour une maison et de 3 050 €/m² pour un appartement, des prix supérieurs à ceux observés sur la Métropole soit 2 840 €/m² pour une maison et 2 810 €/m² pour un appartement. Concernant les transactions, 3 548 ventes (maisons et appartements anciens) ont été enregistrées au 1^{er} semestre 2019 sur la Métropole dont 53% sur la ville de Nantes (1 873 ventes).

L'accompagnement à la rénovation du parc ancien de logements existants (privé ou social) est un engagement fort de la Métropole. Le parc de logements anciens (logements privés ou locatifs publics construits avant 2012) accueille 92% des habitants de la Métropole.

Le programme d'intérêt général « MON PROJET RENOV » a été lancé fin 2018 dans le cadre de l'adoption du PLH. C'est un nouveau service et une marque unique qui regroupe l'ensemble des dispositifs et engagements relatifs aux aides à la rénovation, à l'audit énergétique des logements, au maintien à domicile des personnes âgées par l'adaptation du logement, à la lutte contre les logements insalubres, etc. L'objectif 2030 est « zéro passoire énergétique » soit 5 000 logements en rénovation énergétique/an dont 3 500 logements privés et 1 500 locatifs sociaux publics.

F. Un niveau des loyers stable et maîtrisé

Le niveau des loyers en 2018 dans la Métropole de Nantes s'élève à 11,6 €/m², soit un loyer inférieur à la moyenne nationale située à 12,8 €/m² et aux autres grandes Métropoles telles que Lyon, Lille ou Bordeaux.

En 10 ans, le loyer moyen de la Métropole a augmenté de 13%. Cependant, depuis 2015, les loyers sont stables traduisant une maîtrise et un équilibre du marché métropolitain.

Le loyer moyen de la ville de Nantes est de 12,3 €/m², il est logiquement supérieur à celui de la Métropole et à celui du département à 11,1 €/m².



Crédit : ©Adobe Stock



2 - Le logement adapté aux seniors et aux étudiants

A. Une priorité mise sur le maintien à domicile des seniors

La part de la population sénior (60 ans et plus) dans la population totale de Nantes Métropole est de 21,3%, une part importante qui reste toutefois à relativiser eu égard à la population des moins de 30 ans qui représente le double soit 40,5%. Aussi, la répartition des 60 ans et plus est hétérogène d'une commune à une autre. Les villes accueillant le plus de seniors sont Orvault, Saint-Sébastien-sur-Loire et Vertou avec respectivement 27,5%, 26,4% et 26,2% de personnes de 60 ans et plus.

+ 2 700 personnes de 65 ans et plus chaque année d'ici 2030 à Nantes Métropole. Entre 2013 et 2030, le nombre de seniors devrait progresser de + 2 700 personnes par an dans la Métropole. La croissance des 65 ans et plus est estimée à 2,2% par an entre 2014 et 2030. Par tranche d'âge, les plus fortes dynamiques concerneront les 65-74 ans (2,0% par an) et les 75 ans et plus (2,4% par an).

En 2030, les plus de 65 ans représenteront 19% de la population de la Métropole (contre 13% en 2015). Selon le scénario central des projections de l'Insee, Nantes Métropole pourrait voir sa population de 75 ans et plus passer de 50 000 habitants en 2014 à 72 000 en 2030 et atteindre 105 000 personnes en 2050 soit **2 fois plus de personnes de 75 ans et plus entre 2014 et 2050 à Nantes Métropole.**

Ce vieillissement de la population, principalement lié à l'arrivée des générations 1946-1973 aux âges élevés et à l'allongement de la durée de vie induit des besoins grandissants pour des logements adaptés aux personnes âgées, autonomes ou dépendantes.

Pour anticiper ce vieillissement, **le nouveau Programme Local de l'Habitat de la Métropole met l'accent sur le maintien à domicile des personnes âgées**, en adaptant chaque année 300 logements au grand âge. Le PLH prévoit également que 10% de l'offre de logements neufs soit adaptée au vieillissement et/ou à l'handicap. Il s'agit d'abord d'intervenir sur l'adaptation des logements afin de retarder l'entrée en maison de retraite.

POPULATION SÉNIOR ET TAUX D'ÉQUIPEMENT EN LOGEMENTS ADAPTÉS

	Nantes	Nantes Métropole	Loire-Atlantique
Nombre de seniors (+75 ans)	22 913	50 480	115 892
Part des seniors (+75 ans) dans la population	7,5%	7,9%	8,4%
Projection à l'horizon 2050 (+65 ans)	18%	21%	25,1%
Part des seniors (+65 ans) propriétaires	34,2%	33,4%	32,4%
Logements médicalisés	3 094	5 743	15 179
Taux d'équipement	13,5%	11,4%	13%
Logements non-médicalisés*	705	1 196	2 346
Taux d'équipement	3%	2,4%	2%

* Incluent RSS et résidences autonomie (FINESS) Source : INSEE RP2016, PRINC22, OMPHALE 2017

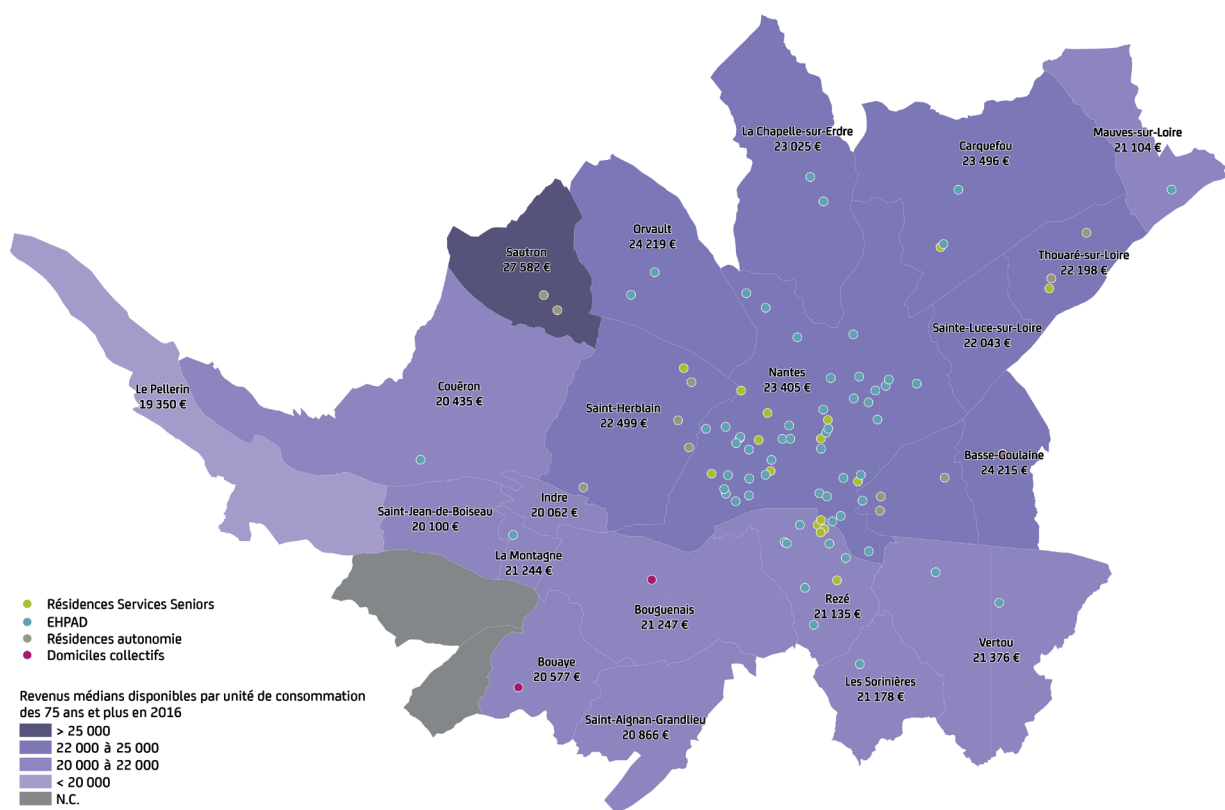
03. MARCHÉS IMMOBILIERS

Bien que disposant de nombreux hébergements à destination du public senior, l'offre de logements non médicalisés (notamment les résidences services seniors) est relativement faible; le taux d'équipement est en effet de moins de 3% sur Nantes Métropole.

Le vieillissement de la population est néanmoins atténué par un nombre de naissances en croissance et un déficit migratoire auprès des 45 ans et plus.

Malgré l'importante augmentation des effectifs de séniors sur son territoire (+ 80 000 personnes de 65 ans et plus entre 2014 et 2050), Nantes Métropole devrait devenir, en 2050, l'une des intercommunalités les **plus jeunes de Loire-Atlantique**.

LOGEMENTS DÉDIÉS AUX SENIORS DANS LA MÉTROPOLE DE NANTES & REVENUS MEDIANS DISPONIBLES DE LA POPULATION 75 ANS ET PLUS



- Résidences Services Seniors
- EHPAD
- Résidences autonomie
- Domiciles collectifs

Revenus médians disponibles par unité de consommation des 75 ans et plus en 2016

- > 25 000
- 22 000 à 25 000
- 20 000 à 22 000
- < 20 000
- N.C.

Source : Insee - RP 2016
Dress - FINESS et Nexity
Nexity Marketing Stratégique, Juillet 2019

B. Un territoire attractif et bien équipé pour la population des étudiants

Une Métropole dynamique et attractive pour les étudiants

La Métropole nantaise présente une attractivité résidentielle forte pour les 19-30 ans du fait de l'augmentation de l'offre de formation supérieure et de la dynamique de l'emploi. Sur 638 931 habitants, ils sont 56 585 étudiants inscrits dans l'ensemble des établissements d'enseignement supérieur de l'unité urbaine nantaise.

Nantes Métropole a fait de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche (ESR) l'une de ses priorités pour développer l'attractivité de son territoire, son économie et ses emplois, notamment ceux des jeunes.

L'Université de Nantes, tête de pont du Pôle Régional d'Enseignement Supérieur, accueille 37 000 étudiants. Droit, économie, gestion, art, lettres, langues, sciences, technologies, santé, sciences humaines et sociales, la polyvalence des domaines de formations est attractive.

Au delà du périmètre universitaire, Nantes est dotée d'un réseau de l'enseignement supérieur propice à séduire divers profils : les futurs ingénieurs avec les grandes écoles du secteur que sont Centrale, Les Mines et l'Icam ; les étudiants de management avec Audencia ou de la recherche vétérinaire avec Oniris.



Crédit : © Service photo - Université de Nantes

Un secteur en pleine mutation

Le secteur de l'enseignement supérieur et de la recherche sur Nantes est en pleine mutation.

En janvier 2020, une nouvelle université verra le jour à Nantes, fruit du travail entre ses quatre fondateurs, l'Université de Nantes, Centrale Nantes, le CHU de Nantes et l'INSERM. Il s'agit de proposer un nouveau modèle universitaire en France, décloisonné, qui rassemble les acteurs de l'enseignement supérieur et de la recherche (grandes écoles, organismes de recherche). Ce nouveau modèle remet au centre des préoccupations la question de l'accès à un enseignement supérieur qualitatif pour le plus grand nombre.

En parallèle, le projet de « l'Île de Nantes » va accueillir plus de 11 000 étudiants avec notamment le « quartier de la Création » qui regroupera les écoles des arts et de la création ainsi que la future « Faculté de santé » qui intégrera l'ensemble des formations de santé, une première en France.

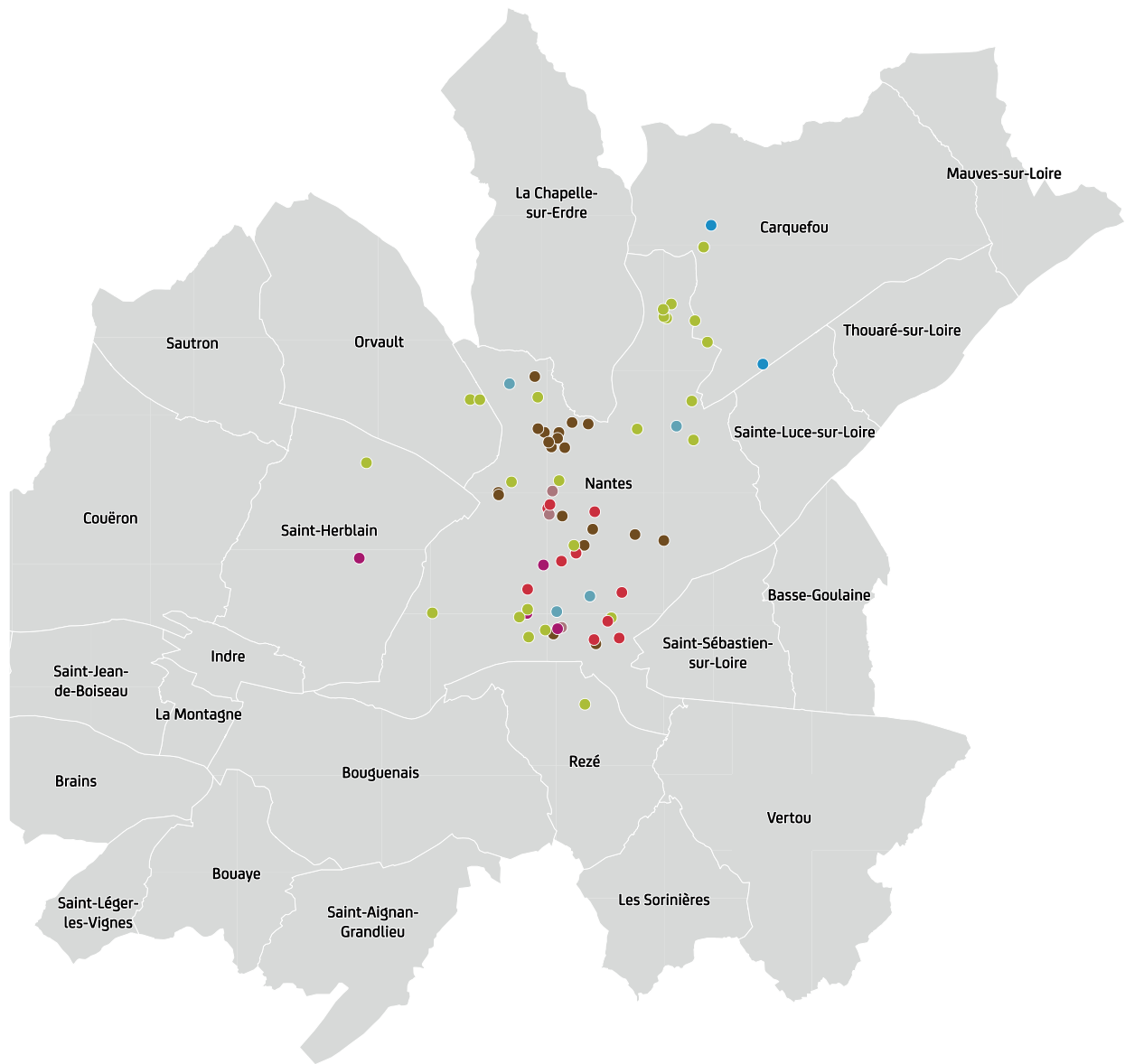
POPULATION ÉTUDIANTE ET PARC DE LOGEMENTS ÉTUDIANTS

Nombre d'étudiants inscrits dans les établissements d'enseignements supérieurs du territoire* (2015-2016)	56 585
Nombre d'étudiants à l'Université de Nantes	37 000
Part des étudiants dans la population des 15-64 ans	14%
Parc de logements universitaires gérés par le CROUS situés dans la ville de Nantes	4 535
Parc de logements étudiants (hors Crous)	6 408
Ratio parc de logements hors CROUS/ nombre d'étudiants	11%

*Unité urbaine de Nantes

Source : MESRI, INSEE, ADELE Juillet 2019, www.univ-nantes.fr

RÉSIDENCES ÉTUDIANTS DANS LA MÉTROPOLE DE NANTES



Principaux gestionnaires de résidences étudiants

- Nexity
- Cardinal Campus
- Appart'Etudes
- Réside Etudes
- Fac Habitat
- Autres gestionnaires
- CROUS

Source : Adele 2019
Nexity Marketing Stratégique, Juillet 2019

ÉLÉMENTS MANQUANTS DANS LES LOGEMENTS

Rangements, équipements pour produire de l'énergie, une cuisine plus spacieuse et indépendante

SERVICES & ÉQUIPEMENTS DU QUARTIER SOUHAITÉS

La présence de services de santé et de commerces

PRINCIPAUX CRITÈRES DE SATISFACTION

Localisation, éclairage naturel/luminosité des pièces et aménagement intérieur

ASPIRATION À LA FLEXIBILITÉ

35% souhaitent pouvoir reconfigurer la taille des pièces de leur logement (agrandissement, réduction) par le biais de parois coulissantes ou de murs amovibles

37% estiment que leur logement n'est pas adapté au vieillissement et à la dépendance

SATISFACTION LOGEMENT

78%

satisfaits
(au-dessus de la
moyenne nationale
- 72%)

VOLONTÉ DE VIVRE AILLEURS

54% souhaitent vivre ailleurs et/ou autrement (en deçà de la moyenne nationale - 61%)

ENVIE DE DÉMÉNAGER

47% souhaitent déménager pour changer de cadre de vie ou de logement

LES ASPIRATIONS DES HABITANTS DE LA RÉGION OUEST* SUR L'HABITER MIEUX

PRINCIPALES NUISANCES DANS LE LOGEMENT

Mauvaises performances
énergétiques et mauvaise
qualité acoustique

Notre Observatoire de l'Habitat 2019 réalisé avec l'ObSoCo en partenariat avec CDC Habitat et Somfy met en évidence les aspirations des français sur l'habiter mieux au regard des évolutions structurantes de la société. Cet outil nous permet d'appréhender les attentes et besoins des habitants afin d'anticiper et de mieux définir les offres résidentielles, de services et d'équipements adaptés aux nouveaux usages et nouvelles manières d'habiter.

VOLONTÉ D'ACCÉDER À LA PROPRIÉTÉ

81%

DOMOTIQUE

53% déclarent que la domotique est une bonne chose

36% souhaitent bénéficier d'une application pour gérer et optimiser leur énergie

38% souhaitent pouvoir gérer à distance les aspects sécuritaires de leur logement (alerte et gestion à distance des équipements, caméra, alarme...)

CONVIVALITÉ ET PARTAGE

40% aspirent à davantage de moments de convivialité et de partage avec leurs voisins

24% souhaitent davantage de services et équipements mutualisés dans leur résidence (en deçà de la moyenne nationale - 33%)

38% aspirent à vivre en habitat intergénérationnel

HABITAT ÉCOLOGIQUE ET RESPONSABLE

41% se sentent en insécurité énergétique

75% aspirent à l'autonomie énergétique

60% souhaitent pouvoir installer des panneaux solaires sur leur toit (en deçà de la moyenne nationale - 66%)

70% souhaitent tendre vers l'autonomie alimentaire (au dessus de la moyenne nationale - 65%)

90% sont prêts à réduire leur consommation énergétique

85% sont prêts à investir significativement dans l'isolation de leur logement



3 - L'immobilier d'entreprise dans Nantes Métropole : une demande soutenue et une attractivité confirmée

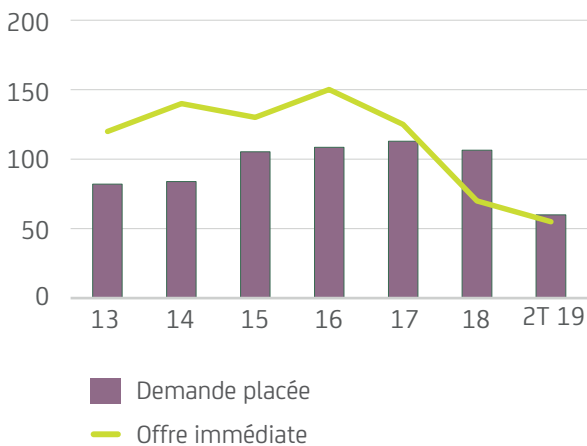
A. Marché des bureaux

Nantes était le 6^{ème} marché de région en termes de m² placés : 106 300 m² placés en 2018.

La demande placée est de 60 000 m² au 1^{er} semestre 2019 vs 66 000 m² au 1^{er} semestre 2018.

Sur l'ensemble de l'année 2019, le volume des transactions devrait avoisiner 120 000 m². Deux grandes transactions ont marqué le 1^{er} semestre 2019 : Vizio Eiffage (surface : 4 170 m² ; à 185 € HT HC / m²/an) et Le Vendôme Lamotte (surface : 6 716 m² ; à 180 € HT HC / m²/an). La demande est principalement endogène.

OFFRE IMMÉDIATE ET DEMANDE PLACÉE*



* En milliers de m²
Source : CBRE Research, 2T 2019

CHIFFRES CLÉS

AU 1^{ER} SEMESTRE 2019

2,7 M m²

DE PARC

60 000 m²

PLACÉS DONT 49% DANS LE NEUF

125

TRANSACTIONS :

12 > 1 000 M², DONT 4 > 2 500 M²
ET 17 ENTRE 500 ET 1 000 M²

45%

DES TRANSACTIONS RÉALISÉES
DANS LE CENTRE

87%

DE LOCATIONS

205 € /m²

LOYER PRIME - CENTRE VILLE

135 € /m²

LOYER PRIME - PÉRIPHÉRIE

Source : CBRE, 1^{er} semestre 2019

03. MARCHÉS IMMOBILIERS



Le parc immobilier « estimé » est de 2,7 millions de m². Le loyer prime centre-ville est estimé à 205 €/m² et celui de la périphérie nantaise à 135 €/m². Le taux de vacance est inférieur à 3%.

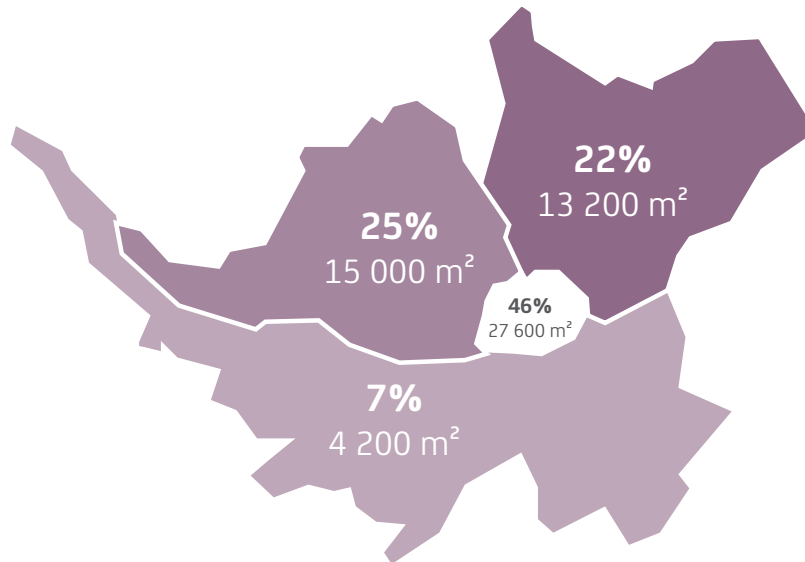
La Métropole est composée de différents pôles tertiaires de taille et de maturité différente :

- **Les pôles établis** : Euronantes, L'Île de Nantes et St Herblain avec le Parc du moulin neuf – Atlantis et Parc Armor (nouveau sur le pôle de St Herblain : apparition de « grandes opérations » de plus de 5 000 m² et jusqu'à 15 000 m²).
- **Les pôles « secondaires »** : Nantes Nord et Nantes Est : Orvault – La Chapelle sur Erdre : Erdre Activ – La Chantrerie et Carquefou : La Fleuriaye.
- **Les pôles émergents** : Pirmil les Isles, le Pôle santé (sur l'Île de Nantes avec le futur CHU) / Bas Chantenay / la Haluchère (avec notamment l'arrivée de la société Orange).

L'offre disponible immédiate représente 56 000 m² dont 78% de 2nd main et 22% de neuf*.

Source : CBRE
* Estimation BDD CBRE Nantes

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE LA DEMANDE PLACÉE SUR NANTES AU 2^{ÈME} TRIMESTRE 2019



Source : CBRE Research, 2T 2019

Les 3 secteurs de centre-ville (Nantes Centre, Euronantes et Île de Nantes) couvre 40 à 50% des transactions. En périphérie, le secteur St-Herblain qui héberge le centre commercial Atlantis concentre 40% du marché de la périphérie en moyenne sur les 10 dernières années. Puis on trouve le secteur Nord, le secteur Est, secteur « historique » dont le développement s'est fait autour de la « route de Paris » et enfin le secteur Sud Loire qui correspond à la zone de l'aéroport et dont l'activité est concentrée autour du MIN.

Le marché nantais est tendu, avec une forte pénurie sur certains secteurs et sur le neuf, principalement sur les secteurs « prime » : Euronantes et Île de Nantes. Cette tension à l'offre a pour conséquence une hausse des valeurs, qui s'accompagne d'une baisse des mesures d'accompagnement. Cependant, cette hausse des valeurs se fait également au profit de la qualité des immeubles.

En termes de livraisons, les prochaines opérations qui sortiront sur Euronantes et Île de Nantes ne sont pas attendues avant fin 2021, 2022 et 2023.

Cette pénurie ne concerne pas tous les secteurs. Sur l'Ouest mais aussi l'Est de Nantes, la production de neuf se maintient, et de grandes opérations seront livrées d'ici 12 à 24 mois.

Concernant le profil des entreprises qui s'implantent sur le territoire, on trouve des sociétés de services informatiques (IT), des banques et assurances, des structures étatiques et paraétatiques, des sociétés de coworking.

Le « quartier de la Création » de l'Île de Nantes séduit de nouvelles sociétés parisiennes telles que la marque de textile Faguo qui s'y est implantée avec 25 personnes; Figaro Classifieds qui y a installé une équipe tech de 10 personnes ou encore Talend, spécialiste franco-américain du big data qui y a localisé l'un de ses pôles de R & D, avec l'objectif à trois ans d'une centaine de salariés. Dans le quartier de la Gare, on peut citer la société iAdvize (plateforme conversationnelle) qui compte aujourd'hui plus de 3 000 m² ou encore la société Compte Nickel, fintech filiale de BNP Paribas, qui avait d'abord loué 800 m² de bureaux il y a trois ans, avant de s'installer récemment sur 4 200 m² dans le quartier.

03. MARCHÉS IMMOBILIERS

B. Marché de la logistique

Concernant le **marché de l'investissement**, il est actuellement **peu offreur de produits neufs et bien placés**. Les investisseurs, français et principalement des SCPI et OPCI, recherchent des emplacements sécurisés : secteur Gare, Euronantes, Centre-ville, Saint-Herblain et Île de Nantes.

En 2018, 138 millions d'euros d'investissement ont été réalisés sur la Métropole nantaise en bureaux avec la plus grosse transaction : le Berlingot acheté par Amundi et construit par Lazard qui a été vendu 100% loué après sa livraison au taux record de 4,75%. En périphérie, à Saint-Herblain, on note un taux *prime* à 6,30% pour du bureau loué et 7% en blanc.

Les Pays de la Loire concentre 11% des volumes de demande placée au 1^{er} semestre 2019, notamment du fait d'opérations de grandes ampleurs avec 3 transactions XXL (2 comptes propres et 1 clé-en-main).

Les zones d'activité et d'entrepôts se situent en périphérie avec un phénomène d'étalement sur l'ensemble de la communauté de communes, autour de l'aéroport et du nouveau MIN au sud, dans la zone de Cheviré mais aussi à l'Ouest et sur l'axe de la route de Paris. L'activité et les entrepôts s'éloignent à mesure que la Métropole grossit.

INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE*



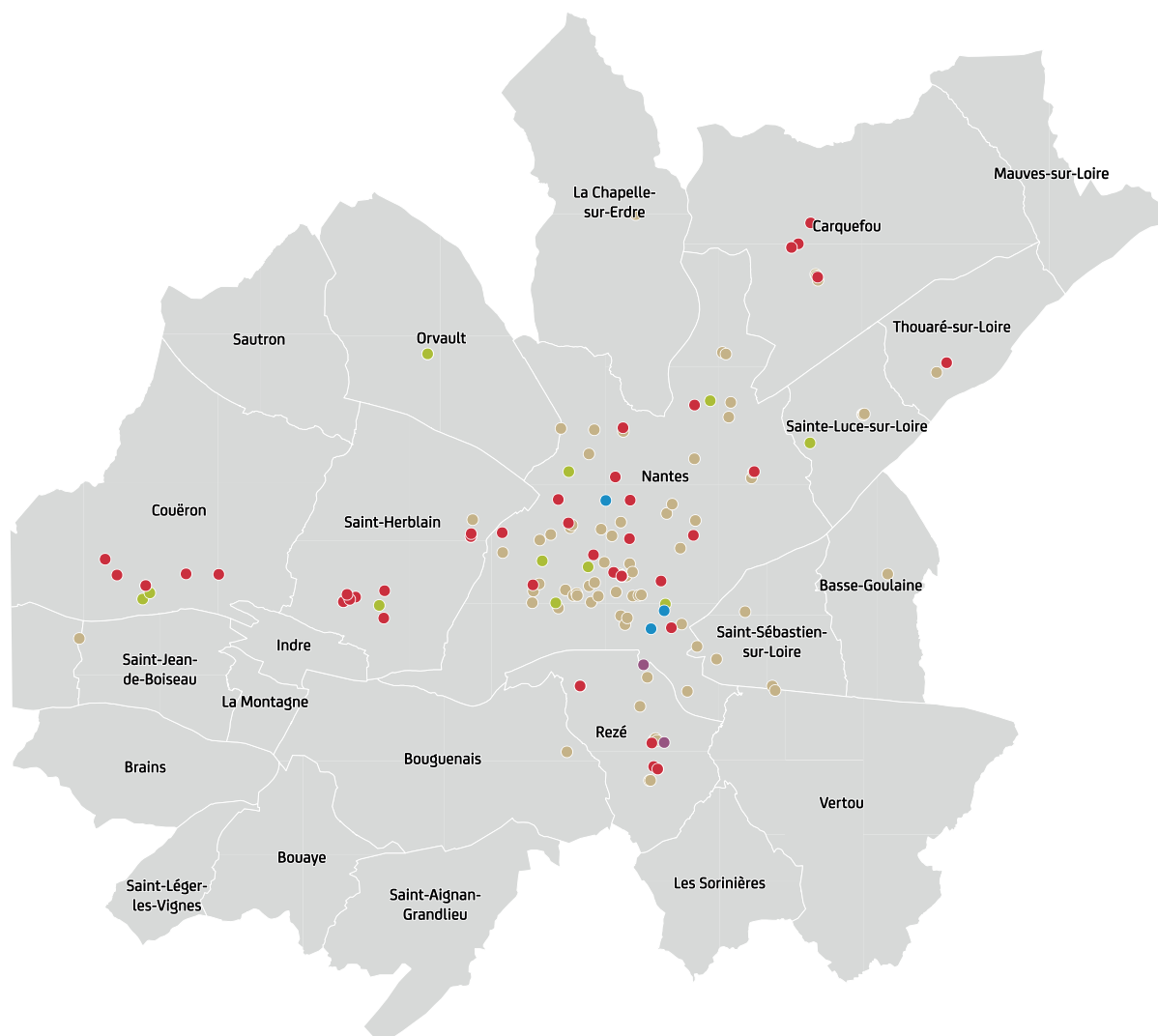
* En millions d'euros
Source : CBRE Research, 2T 2019

A modern, multi-story apartment building with a mix of grey, white, and orange facades. The building features balconies with dark wood railings and large windows. In the foreground, there is a landscaped garden area with a concrete path, several raised garden beds (some made of metal, some of wood), and young trees supported by wooden stakes. The sky is clear and blue.

04

NEXITY SUR LE TERRITOIRE

ACTIVITÉS DE PROMOTION ET DE GESTION DE NEXITY SUR LE TERRITOIRE DE NANTES MÉTROPOLE



- Programmes Immobilier Résidentiel livrés depuis 2008
- Programmes Immobilier Résidentiel en cours de commercialisation
- Résidences étudiantes gérées par Studéa
- Résidences Services Seniors gérées par Nexity
- Copropriétés gérées

Source : Nexity
Nexity Marketing Stratégique, Juillet 2019

IMPACTS EN TERMES D'EMPLOIS CRÉÉS EN LOIRE-ATLANTIQUE

EMPLOIS CRÉÉS

1 832
EMPLOIS SOUTENUS

COEFFICIENT MULTIPLICATEUR

x11

Pour chaque salarié de Nexity,
10 emplois supplémentaires sont soutenus
en Loire-Atlantique



163

EMPLOIS DIRECTS

Emplois du groupe Nexity



826

EMPLOIS INDIRECTS

Emplois soutenus
dans la chaîne de fournisseurs

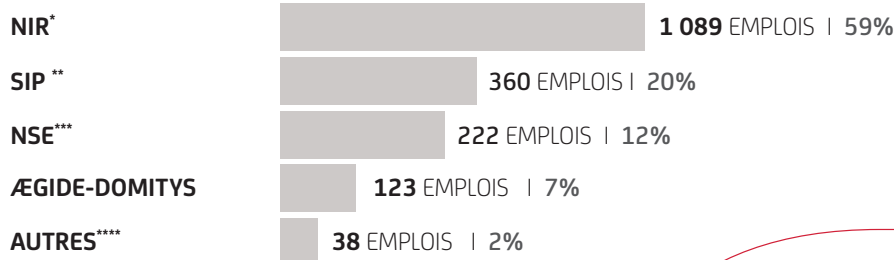


843

EMPLOIS INDUITS

Emplois soutenus par la
consommation des ménages (salariés
du Groupe et salariés de la chaîne de
fournisseurs) et par les dépenses des
administrations publiques liées aux
impôts et taxes versées

EMPLOIS SOUTENUS PAR LES PRINCIPALES ENTITÉS NEXITY



* Nexity Immobilier Résidentiel + Perl + Edouard Denis

** Services Immobiliers aux Particuliers

*** Nexity Solutions Entreprise

**** Nexity Holding et Nexity Villes & Projets

Etude réalisée par le cabinet UTOPIES, à l'aide de son outil LOCAL FOOTPRINT®, dans le but d'évaluer le poids économique brut de l'activité du groupe Nexity sur le S2 2017 et le S1 2018 en France, à partir des flux dépensés dans les territoires français.

88 M€

DE PIB GÉNÉRÉ PAR NEXITY
SUR LE DÉPARTEMENT

LA STRATÉGIE RSE FRANCE

À l'écoute de ses parties prenantes, Nexity souhaite exercer sa responsabilité sociétale d'entreprise de l'amont à l'aval de la plateforme de services à l'immobilier, en créant pour chacun de ses clients de la valeur sociale et économique, en leur apportant du bien-être, de la vie et du lien social en ville; en co-crédant des villes durables et résilientes où les impacts climatiques sont anticipés.

Pour apporter des solutions pertinentes et adaptées au marché, le Groupe s'appuie sur son ancrage dans les territoires et propose des produits et services innovants, développés avec un écosystème de partenaires très actifs (incubateurs, start-ups).

Le Groupe s'est ainsi fixé des objectifs chiffrés pour être utile à chacun de ses clients.



Crédit : ©Benoît Soualle

PARTICULIERS

L'accès au logement est un enjeu de société majeur qui ne peut se concevoir qu'en étant abordable, adapté et responsable. Pour le client particulier, notre ambition est de permettre un meilleur accès au logement et de proposer une qualité résidentielle augmentée.



- > Être le **1^{er}** opérateur du logement intermédiaire.
- > Au moins une opération **E+C-*** livrée par filiale.
- > Doubler la production de logements en bois d'ici 2020.
- > Réduire les émissions de gaz à effet de serre de **30%** par logement livré d'ici 2030.
- > **30** copropriétés rénovées en 2020.

ENTREPRISES

Pour plus de qualité de vie au travail pour les collaborateurs, Nexity développe les meilleurs usages dans de « nouveaux bureaux » à la fois flexibles et réversibles, éco-conçus et éco-exploités.



- > **50%** des opérations lancées avec le label **E+C-***.
- > **100%** des rénovations donnant lieu à une certification de performance thermique à réception des travaux d'ici 2020.
- > Label **BBCA**** sur **50%** des opérations bois.

COLLECTIVITÉS

Réinventer les quartiers, valoriser et préserver les territoires, mutualiser les ressources sont autant d'axes de notre action à l'échelle des collectivités. Nexity agit en amont sur la maîtrise des impacts environnementaux avec comme objectif principal de « faire ville » durable et responsable.



- > **30%** d'opérations et services faisant l'objet d'une démarche économie circulaire en 2025.
- > Généralisation des **diagnostics de mobilité** co-construits avec les élus pour les opérations de plus de 60 logements et 15 000 m² de bureaux et selon les cas le déploiement de différents services de mobilités écologiques d'ici 2020.

* E+C- : label E+C- (Bâtiment à Énergie Positive et Réduction Carbone)

** BBCA : Label Bâtiment Bas Carbone

LA FONDATION NEXITY

Nexity renforce son engagement citoyen et sociétal en se dotant d'une Fondation d'entreprise, qui porte pleinement l'ambition du Groupe d'être un acteur essentiel de la ville où s'organise le vivre ensemble à travers la création de liens humains.

En rassemblant à ses côtés les collectivités territoriales et autres acteurs économiques et sociaux locaux, La Fondation Nexity agit au cœur des villes dans un cadre de dynamiques collectives et solidaires, à travers le soutien à des projets d'utilité sociale bénéficiant aux personnes fragilisées et à la société dans son ensemble.

Parmi les actions menées par la Fondation Nexity dans la région Nord-Ouest: la mise en place et l'animation d'un chantier solidaire avec l'association Les Compagnons Bâtisseurs en lien avec les habitants, les jeunes du quartier Bottière



Pin Sec et les associations locales, la mise à disposition gratuite par la filiale locale Nexity de 2 maisons pour loger des personnes en grande précarité en lien avec l'association Habitat & Humanisme, l'organisation d'une journée solidaire avec les collaborateurs Nexity en lien avec l'association Linkiaa, le soutien à l'association Nantes Ecologie (collecte de livres dans les locaux Nexity) et aux Banques Alimentaires (collecte de denrées alimentaires dans les locaux de Nexity).

NEXITY NON PROFIT en faveur du logement des plus démunis

Afin de garantir une ville plus inclusive et fluidifier les parcours résidentiels, Nexity a créé sa filiale économiquement neutre. Nexity Non Profit propose des solutions en faveur des personnes défavorisées afin d'assurer un accès au logement pour tous. Ces actions s'inscrivent dans le plan quinquennal du Logement d'Abord (2018-2022) mis en place par l'État.

Depuis l'été 2018, Nexity Non Profit, en partenariat avec les services de l'État et les fédérations

et associations spécialisées, s'est engagé dans le développement des pensions de famille et la mobilisation des logements vacants via des dispositifs d'intermédiation locative.

Nos objectifs :

- Création de 1000 places en pensions de famille par an d'ici 2 ans
- 1000 personnes en situation de précarité accueillies dans le parc vacant via des dispositifs d'intermédiation locative





Un an après ? Quel bilan pour Nexity Non Profit ?

- **1^{er} acteur immobilier** à s'engager auprès des services de l'État
- **13 conventions signées** avec les associations et les représentants des services de l'Etat
- **52 projets** de pensions de famille à l'étude sur tout le territoire national
- **2 distinctions** : Prix Essec de la ville solidaire et Prix Innovapresse
- **1^{ères} familles** logées en intermédiation locative à Fréjus et à Marseille
- **1^{ère} pension de famille** livrée à la Ciotat en novembre 2019 avec la fondation Abbé Pierre

Nous souhaitons également nous mobiliser aux côtés des acteurs référents dans le domaine de l'urgence pour créer des lieux d'hébergement transitoires.

En créant cette nouvelle structure, nous avons franchi un nouveau cap dans la mise en œuvre de notre responsabilité sociétale et nous souhaitons devenir un acteur clé du logement abordable pour tous. Pour répondre au problème du mal-logement en France, nous nous engageons à développer des solutions d'habitat en faveur des plus démunis, bien intégrées dans l'environnement local et connectées aux aménités urbaines.

05

TABLEAU COMPARATIF

TABLEAU DES DONNÉES CLÉS DES VILLES-CENTRES DE TREIZE MÉTROPOLES

Villes	Marseille	Lyon	Lille	Bordeaux	Toulouse	Nantes	Nice	Strasbourg	Rouen	Montpellier	Rennes	Grenoble	Toulon
POPULATION													
Population (2016)	862 211	515 695	232 440	252 040	475 438	306 694	342 637	279 284	110 117	281 613	216 268	158 180	169 634
Variation annuelle de la population (2011-2016)	0,3%	1,0%	0,4%	1,0%	1,2%	1,3%	-0,1%	0,5%	-0,3%	1,3%	0,8%	0,1%	0,7%
Variation annuelle de la population dû au solde apparent des entrées et des sorties (2011-2016)	-0,4%	0,1%	-0,5%	0,5%	0,4%	0,6%	-0,4%	-0,2%	-0,8%	0,4%	0,2%	-0,7%	0,5%
Part des moins de 30 ans (2015)	38%	44%	51%	45%	47%	45%	34%	45%	47%	47%	48%	45%	33%
Part des 30-59 ans (2016)	38%	37%	35%	37%	36%	37%	37%	36%	34%	34%	33%	35%	37%
Part des 60 ans et plus (2016)	24%	19%	14%	19%	17%	19%	29%	19%	19%	19%	19%	20%	29%
MÉNAGES													
Ménages (2016)	391 308	262 065	121 154	137 214	254 999	159 616	167 091	132 418	61 582	146 814	112 451	82 614	82 804
Variation annuelle des ménages (2011-2016)	0,5%	1,2%	0,7%	0,9%	1,5%	1,4%	0,0%	0,6%	0,2%	1,8%	0,8%	0,4%	1,0%
Part des ménages d'une personne (2016)	41%	49%	53%	54%	53%	52%	45%	47%	57%	52%	53%	51%	44%
Part des couples sans enfant (2016)	20%	20%	17%	18%	18%	19%	22%	19%	17%	17%	19%	19%	23%
Part des couples avec enfant(s) (2016)	22%	17%	15%	15%	15%	17%	20%	20%	13%	15%	15%	16%	20%
Part des familles monoparentales (2016)	13%	8%	9%	8%	8%	8%	11%	10%	9%	10%	8%	8%	11%
Revenus médians déclarés par UC (2016)	17,8K€	23,4K€	17,8K€	22,3K€	20,6K€	21,9K€	19,5K€	17,7K€	19,5K€	17,0K€	20,7K€	20,1K€	18,8K€
Revenus médians déclarés des propriétaires par UC (2016)	25,5K€	32,5K€	26,9K€	32,2K€	29,8K€	29,5K€	25,5K€	28,4K€	29,4K€	26,5K€	29,0K€	27,2K€	24,9K€
Revenus médians déclarés des locataires privés par UC (2016)	13,0K€	22,7K€	18,4K€	19,3K€	18,3K€	20,6K€	15,8K€	19,1K€	18,7K€	15,0K€	19,9K€	19,7K€	14,6K€
EMPLOIS													
Part de la population active (2016)	67%	73%	66%	70%	72%	72%	71%	68%	68%	65%	65%	70%	69%
Part des chômeurs (2016)	1,2%	1,0%	1,3%	1,1%	1,3%	1,2%	1,1%	1,3%	1,3%	1,4%	1,1%	1,1%	1,2%
Nombre d'emplois (2016)	342 145	317 474	166 675	178 615	309 624	186 027	144 226	163 890	82 997	154 240	137 233	95 431	75 619
Dont commerces, transports, services divers	50%	59%	48%	54%	52%	56%	52%	52%	51%	50%	51%	53%	35%
Dont adm. publique, enseignement, santé, action sociale	39%	31%	44%	37%	32%	34%	37%	38%	40%	40%	40%	32%	54%
LOGEMENTS													
Logements (2016)	438 841	299 289	136 798	154 963	288 252	177 160	228 592	149 940	71 502	165 739	124 173	97 579	91 799
Part des logements vacants (2016)	8%	8%	9%	7%	8%	6%	13%	8%	12%	8%	7%	11%	7%
Part des logements collectifs (2016)	83%	95%	78%	77%	83%	79%	92%	92%	84%	86%	85%	95%	78%
Part des propriétaires (2016)	44%	34%	28%	32%	33%	38%	47%	27%	28%	31%	35%	38%	46%
Part des locataires privés (2016)	37%	48%	48%	53%	52%	42%	38%	49%	51%	51%	41%	44%	40%
Part des locataires HLM (2016)	16%	16%	22%	13%	13%	19%	12%	22%	19%	16%	22%	15%	12%
MARCHÉS IMMOBILIERS													
Mises en chantier logements neufs (2018)	3 734	2 534	1 578	2 170	5 426	3 050	2 208	1 325	774	3 279	1 865	780	736
Moyenne des mises en chantier (2014-2018)	4 379	2 800	1 779	2 052	4 962	3 115	1 569	2 079	959	2 518	1 851	671	901
Taux de construction pour 1 000 ménages (2014-2018) *	11,2	10,7	14,7	15,0	19,5	19,5	9,4	15,7	15,6	17,2	16,5	8,1	10,9
Densité de construction (2014-2018) **	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ventes d'appartements neufs (2018)	ND	1 279	635	1 124	4 237	1 677	ND	1 014	374	1 946	1 427	254	ND
Prix moyen des appartements neufs (2018 - hors parking)	ND	5 282 €/m ²	3 341 €/m ²	4 444 €/m ²	3 920 €/m ²	4 378 €/m ²	ND	4 317 €/m ²	3 197 €/m ²	4 169 €/m ²	4 051 €/m ²	3 942 €/m ²	ND
Coût relatif d'un T3 de 63 m ² en années de revenu médian ***		7,4	6,1	6,6	6,2	6,7	ND	7,8	5,5	8,0	6,6	6,4	ND
Loyer de marché (€/m ²)	12,8	13,3	13,7	13,6	12,8	12,3	16,4	12,5	11,7	14,0	12,4	12,4	11,5

Sources : INSEE (RP 2011 et 2016 / FilioSof), SDES, Sit@veliz (logements en collectif, individuel pur et groupe), Adéquation / SOes - ECIN pour Marseille, Nice, Toulouse et Toulon / CECIM pour Lille et Strasbourg, Clameur - Fév. 2019

* Moyenne des logements mis en chantier (2014-2018) / ** Superficie du territoire de la ville (en km²) / *** Prix d'un 63 m² / Revenus médians par unité de consommation pour un ménage de 3 personnes, pondérés pour un couple avec un enfant

TABLEAU DES DONNÉES CLÉS DE TREIZE MÉTROPOLES

	Métropole d'Alsace-Marseille-Provence	Métropole de Lyon	Métropole Européenne de Lille	Bordeaux Métropole	Toulouse Métropole	Nantes Métropole	Métropole Côte d'Azur	Eurométropole de Strasbourg	Métropole Rouen Normandie	Montpellier Méditerranée Métropole	Rennes Métropole	Grenoble-Alpes-Métropole	CA Toulon Provence Méditerranée
Nombre de communes de l'EPCI	92	59	90	28	37	24	49	33	71	31	43	49	12
Population (2016)	1 873 707	1 381 249	1 143 572	783 081	762 956	638 931	538 769	491 409	490 001	465 070	443 192	443 123	433 221
Variation annuelle de la population (2011-2016)	0,4%	1,1%	0,4%	1,5%	1,3%	1,5%	0,0%	0,6%	0,1%	1,7%	1,4%	0,3%	0,5%
Variation annuelle de la population dû au solde apparent des entrées et des sorties (2011-2016)	-0,1%	0,2%	-0,4%	1,0%	0,6%	0,9%	-0,2%	0,0%	-0,3%	1,0%	0,7%	-0,4%	0,5%
Part des moins de 30 ans (2015)	36%	42%	43%	40%	43%	40%	33%	41%	39%	42%	43%	41%	32%
Part des 30-59 ans (2016)	39%	37%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	37%	37%	37%	37%	37%
Part des 60 ans et plus (2016)	25%	21%	19%	21%	19%	21%	30%	21%	24%	21%	19%	23%	31%
Ménages (2016)	825 633	625 707	493 298	379 358	379 280	301 775	255 419	225 624	229 178	224 692	207 939	206 160	205 130
Variation annuelle des ménages (2011-2016)	0,8%	1,3%	0,9%	1,8%	1,7%	1,8%	0,2%	0,8%	0,6%	2,3%	1,6%	0,8%	0,9%
Part des ménages d'une personne (2016)	37%	41%	38%	43%	46%	43%	41%	41%	41%	44%	43%	41%	40%
Part des couples sans enfant (2016)	24%	22%	22%	22%	21%	24%	24%	23%	24%	21%	23%	23%	26%
Part des couples avec enfant(s) (2016)	25%	24%	27%	21%	20%	23%	22%	23%	22%	20%	22%	23%	21%
Part des familles monoparentales (2016)	12%	9%	11%	10%	9%	8%	10%	10%	10%	10%	8%	9%	11%
Revenus médians déclarés des propriétaires par UC (2016)	20,8k€	21,7k€	19,6k€	22,2k€	22,6k€	22,8k€	20,8k€	20,2k€	20,3k€	20,3k€	22,6k€	21,9k€	20,5k€
Revenus médians déclarés des locataires privés par UC (2016)	26,6k€	28,5k€	24,7k€	28,2k€	29,4k€	27,0k€	25,8k€	28,0k€	26,1k€	26,8k€	27,2k€	26,7k€	25,4k€
Revenus médians déclarés des locataires privés par UC (2016)	16,5k€	20,7k€	16,8k€	19,7k€	19,3k€	20,6k€	17,0k€	19,5k€	18,3k€	16,6k€	20,3k€	20,0k€	16,5k€
Part de la population active (2016)	70%	73%	71%	72%	74%	74%	73%	71%	71%	69%	70%	72%	71%
Part des chômeurs (2016)	11%	10%	12%	11%	11%	10%	10%	11%	12%	12%	9%	9%	11%
Nombre d'emplois (2016)	746 894	700 800	512 304	407 163	451 388	344 543	207 643	248 157	225 744	217 354	244 495	219 282	167 053
Dont commerces, transports, services divers	49%	54%	52%	51%	53%	56%	51%	53%	46%	51%	52%	47%	41%
Dont adm. publique, enseignement, santé, action sociale	34%	30%	35%	34%	29%	30%	35%	33%	35%	36%	33%	34%	46%
Logements (2016)	931 560	696 580	537 718	412 919	420 593	328 645	356 872	251 039	253 432	250 942	226 256	231 377	252 700
Part des logements vacants (2016)	7%	7%	7%	6%	7%	5%	11%	7%	8%	7%	6%	8%	6%
Part des logements collectifs (2016)	64%	81%	47%	59%	68%	59%	81%	80%	57%	68%	64%	78%	67%
Part des propriétaires (2016)	50%	43%	49%	43%	42%	52%	52%	39%	44%	42%	48%	51%	52%
Part des locataires privés (2016)	31%	35%	26%	37%	43%	31%	40%	40%	27%	42%	33%	31%	34%
Part des locataires HLM (2016)	15%	20%	23%	18%	13%	16%	10%	20%	28%	13%	18%	16%	11%
Mises en chantier logements neufs (2018)	9 369	9 063	5 891	8 834	9 906	6 007	3 862	3 707	2 445	5 543	4 302	2 235	2 856
Moyenne des mises en chantier (2014-2018)	9 926	8 759	5 864	8 160	9 302	6 597	2 715	3 772	2 667	5 285	4 304	2 436	2 434
Taux de construction pour 1 000 ménages (2014-2018) *	12,0	14,0	11,9	21,5	24,5	21,9	10,6	16,7	11,6	23,5	20,7	10,4	11,9
Densité de construction (2014-2018) **	3,2	16,4	9,1	14,1	20,3	12,6	1,9	11,2	4,0	12,5	6,1	3,9	6,6
Ventes d'appartements neufs (2018)	5 604	5 335	2 247	3 965	6 291	2 889	1 701	2 201	968	3 013	2 566	978	1 322
Moyenne des ventes d'appartements neufs (2014-2018)	5 626	5 866	2 072	4 455	5 196	3 521	1 384	1 858	797	3 186	2 391	999	1 176
Prix moyen des appartements neufs (2018 - hors parking)	3 933 €/m²	4 367 €/m²	3 351 €/m²	3 997 €/m²	3 750 €/m²	4 022 €/m²	5 338 €/m²	3 791 €/m²	3 183 €/m²	4 009 €/m²	3 628 €/m²	3 554 €/m²	4 230 €/m²
Coût relatif d'un T3 de 63 m² en années de revenu médian ***	6,1	6,5	5,6	6,0	5,5	5,9	8,3	6,0	5,2	6,5	5,4	5,3	6,8
Loyer de marché (€/m²)	13,5	12,8	13,2	12,8	12,3	11,6	16,1	12,1	11,3	13,7	11,5	12,3	12,2

Sources : INSEE RP 2011 et 2016 / FLUSSOPI, SOES, SIRESTAT (logements en collectif, individuel pur et groupé), Adéquation 50es - ECLIN pour Marseille, Nice, Toulouse et Toulon / CECIM pour Lille et Strasbourg, Clameur - Fév. 2019
 * Moyenne des logements mis en chantier (2014-2018) / Nombre de ménages (2018) ** Moyenne des logements mis en chantier (2014-2018) / Superficie du territoire de l'agglomération (en km²) *** Prix d'un 63 m² / Revenus médians par unité de consommation pour un ménage de 3 personnes, pondérés pour un couple avec un enfant



Contacts :

Jean Benucci

Directeur Général Délégué Immobilier
Résidentiel – Référent régional Ouest
jbenucci@nexity.fr
Tél : 02 51 12 79 00

Yannick Le Bihan

Directeur Général Immobilier Résidentiel
Programmes Atlantique
ylebihan@nexity.fr
Tél : 02 51 86 01 00

Laurent Michelot

Directeur Général Réseau
lmichelot@nexity.fr
Tél: 02 51 89 38 79

Ghislaine Seguin

Nexity Solutions Entreprise
gseguin@nexity.fr
Tél : 01 85 55 12 22

Jean-Luc Porcedo

Président Villes et Projets
jlporcedo@nexity.fr
Tél : 01 85 55 12 76

Aurélie Lemoine

Directrice Marketing Stratégique
alemoine@nexity.fr
Tél : 01 85 55 15 53