

Un triste record dans un marché en transition

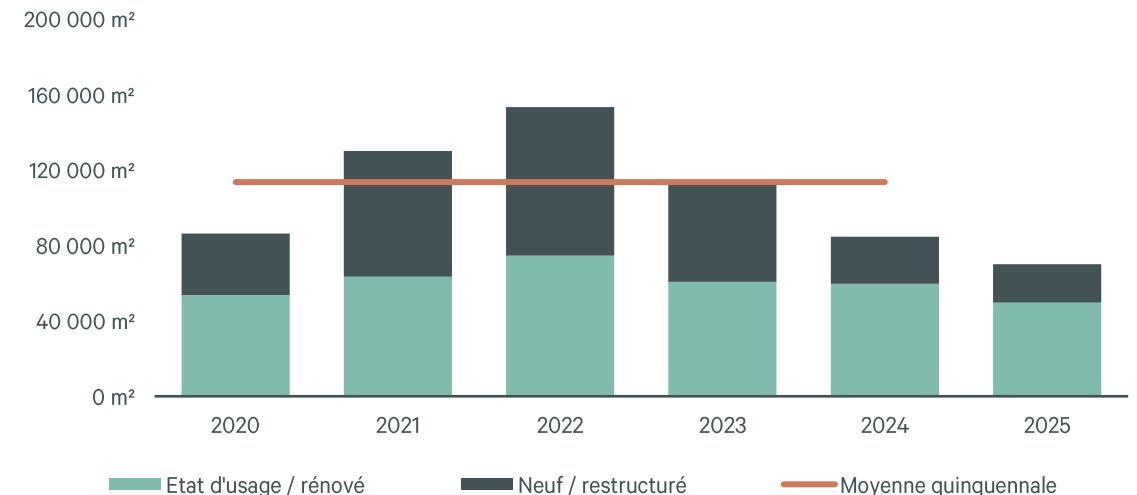


Note : La flèche indique l'évolution annuelle

Demande placée

- L'année 2025 confirme un net ralentissement du marché nantais des bureaux. La demande placée a cumulé 69 900 m², en baisse de - 17 % par rapport à 2024 et de - 38 % par rapport à la moyenne quinquennale. Il s'agit aussi du plus faible niveau jamais enregistré.
- Si la dynamique était plutôt bien présente en début d'année grâce à une transaction de 7 800 m² sur Euronantes (QCA), la conjoncture et les contraintes inhérentes au marché nantais ont continué de peser sur l'activité. Les grandes demandes (> 1 000 m²) sont restées en retrait, dans la continuité des stratégies de rationalisation des entreprises. En effet 11 transactions > 1 000 m² ont été enregistrées en 2025 (vs. 21 en 2024). Ce recul est le premier poste de la baisse des volumes placés sur la métropole.
- D'autre part, le manque de produits neufs, notamment en centre-ville, n'offre pas d'opportunités pour les utilisateurs volontaires de mouvements, reportant les prises de décisions. La part du neuf dans la demande placée n'a représenté que 29 % des volumes en 2025 (dont 7 800 m² en BEFA).
- Le centre de la ville de Nantes demeure le secteur privilégié des utilisateurs et a concentré 54 % des volumes placés et 41 % du nombre de transactions. Les transactions sur l'île de Nantes et Euronantes sont toutefois restées limitées, par manque d'offres sur ces secteurs. Le secteur Ouest, un secteur plus offreur, a concentré 22 % des volumes

FIGURE 1 : Évolution de la demande placée



Sources : CBRE Research, ONITA, T4 2025

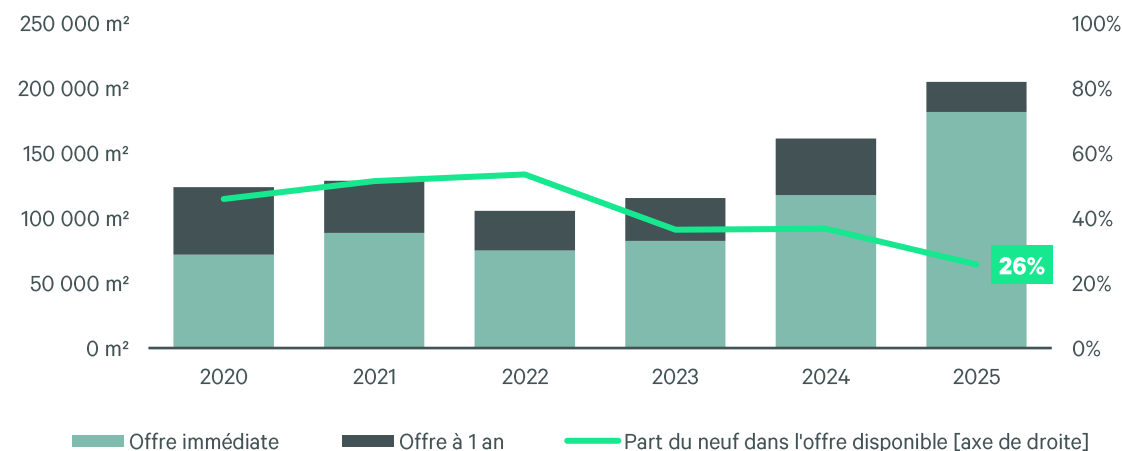
Offre

- Fin 2025, l'offre immédiate totalise 181 700 m² sur l'ensemble de la métropole de Nantes. Elle est en nette hausse par rapport à fin 2024. Elle reste majoritairement constituée de produits de seconde main et située sur le secteur ouest de la métropole. Le taux de vacance atteint désormais 6,1 % à l'échelle de la métropole, mais cache d'importantes disparités selon les secteurs.
- La tension à l'offre neuve est encore prégnante. En effet, elle ne totalise que 50 100 m² (28 % des volumes) et ce, malgré les récentes livraisons. Ces dernières se sont majoritairement focalisées sur les secteurs périphériques de la ville de Nantes, en particulier sur le secteur Est avec les immeubles Aerosky (9 500 m²) et Infinity (1 900 m²) livrés début 2025. Ces programmes se situent en bordure de périphérie, à 15 minutes de la gare en tramway. Pour autant, ce secteur est le plus offreur en surfaces neuves (22 000 m²), avec une majorité qui se situe sur des zones excentrées. Dans le centre, aucune livraison majeure n'a eu lieu et les volumes neufs disponibles restent faibles (12 600 m²) compte tenu des besoins exprimés.
- Les libérations sont restées soutenues et continuent d'alimenter le stock disponible. La question de l'obsolescence pour certains produits devient plus prégnante compte tenu de leurs caractéristiques techniques, de leur localisation et de l'environnement dans lequel ils sont situés (peu de dynamique tertiaire, mauvaise connexion aux transports en commun etc.). Dans le secteur Ouest, l'offre de seconde main totalise 50 500 m² ; un stock difficile à écouler et souvent concurrencé par les disponibilités dans le neuf.
- Eu égard aux programmes actuellement en chantier recensés, l'offre neuve sera insuffisante compte tenu des besoins en surfaces neuves. La production sera essentiellement périphérique, notamment dans le sud de la métropole où près de 9 200 m² seront livrés en 2027. Il faudra attendre 2028 pour voir une livraison en centre-ville.

Loyers

- Pour des produits neufs, le loyer *prime* est en hausse sur Euronantes et atteint désormais 250 € / m² / an (valeur transactée). Dans le reste de la métropole, les loyers sont globalement stables, oscillant entre 170 € en périphérie et 235 € pour les secteurs les plus centraux. Dans le seconde main, le *prime* demeure à 250 € sur Euronantes et s'affaïsse au même niveau dans le centre-ville, compte tenu de la conjoncture qui ne justifie plus des transactions à des valeurs plus élevées. En périphérie, les valeurs sont plus défensives, entre 140 € et 190 €.

FIGURE 2 : Évolution de l'offre disponible



Source : CBRE Research, T4 2025

FIGURE 3 : Loyers *prime* par état des locaux par sous-marchés

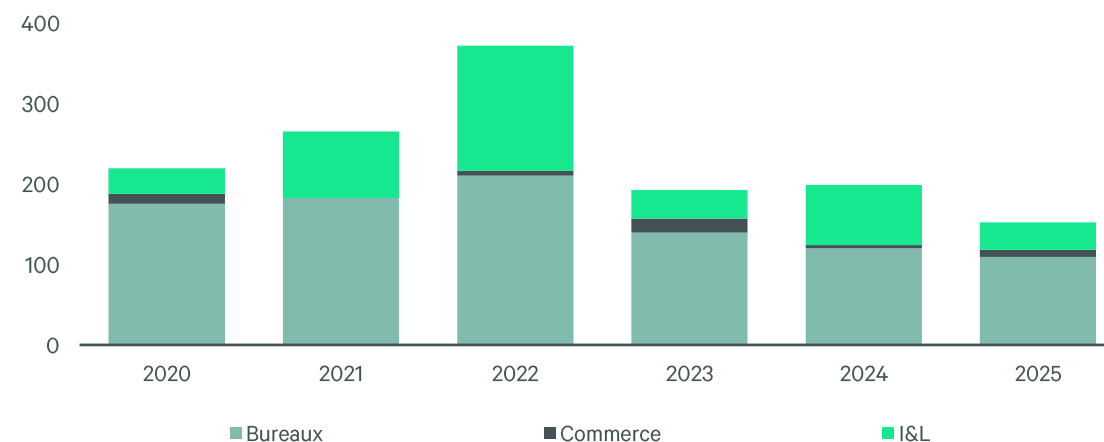
Localisation	Seconde main	Neuf / restructuré
Euronantes	250	250
Ile de Nantes	250	235
Centre	250	230
Nord-Ouest	145	170
Nord-Est	140	170
Sud	190	150

En € HT HC / m² / an
Source : CBRE Research, T4 2025

Investissement bureaux

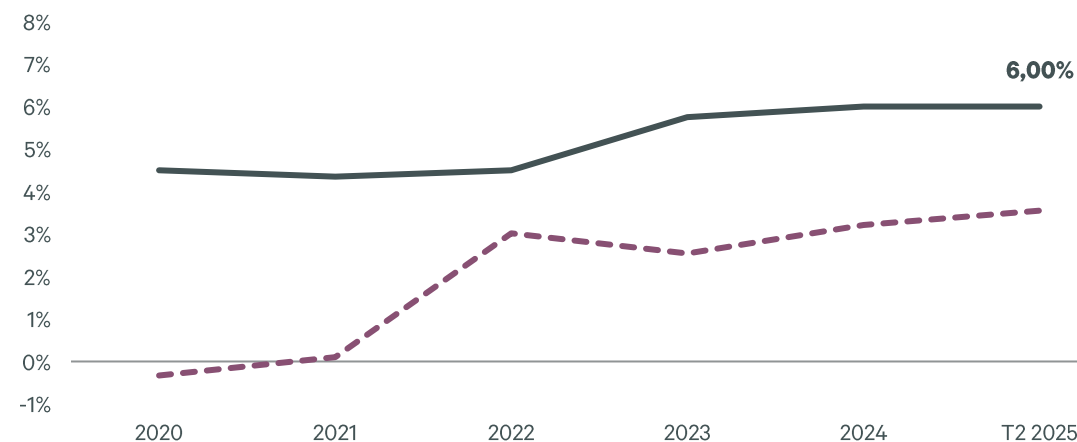
- En 2025, 110 M € ont été investis en immobilier de bureaux sur la métropole de Nantes, en légère baisse par rapport à 2024 (120 M €).
- Malgré un nombre de transactions en légère hausse (15 vs. 14 en 2024), le marché de l'investissement a continué de pâtir d'une conjoncture floue et instable. Les turbulences économiques et politiques ainsi que le manque de visibilité sur les prix ont incité les investisseurs à l'attentisme. Le trou d'air a été particulièrement palpable sur les transactions > 10 M €, dont le volume a quasiment été divisé par 2 en un an. Le marché a toutefois pu compter sur un portefeuille de quatre actifs nantais pour un montant total de 25 M €, qui lui a permis d'amortir la baisse des volumes.
- Le marché a donc été essentiellement focalisé sur les opérations de petits volumes (< 10 M €), qui ont d'ailleurs plutôt bien performé en 2025. Elles représentent 49 % des volumes investis sur la métropole, en nette hausse par rapport à 2024 (25 %).
- Hors portefeuille, la plus grande transaction de l'année a concerné l'acquisition de l'immeuble Le Vizio à Euronantes par Epopée Gestion pour 18,5 M €. Cette opération s'inscrit dans une stratégie d'acquisition d'actifs exclusivement tertiaires et positionnés sur l'Arc Atlantique.
- Les foncières sont les premiers investisseurs sur le marché nantais en concentrant 39 % des volumes investis et 26 % du nombre de transactions. S'en suivent les fonds d'investissement (environ 20 % des volumes), grâce à la transaction du Vizio. Les SCPI ne sont qu'à la 3^e place du podium, avec seulement 2 transactions pour à peine 20 M € investis.
- Le taux de rendement *prime* nantais s'établit à 6,00 % fin 2025, stable par rapport à fin 2024. Si les taux sur les autres métropoles décompressent, la signature du Vizio aux alentours de 6,00 % a confirmé l'intérêt des investisseurs pour les actifs nantais centraux, performants et entièrement sécurisés. A titre de comparaison, le taux de rendement *prime* en régions (Lyon), s'établit à 5,75 % fin 2025.

FIGURE 4 : Volume investissement par produit

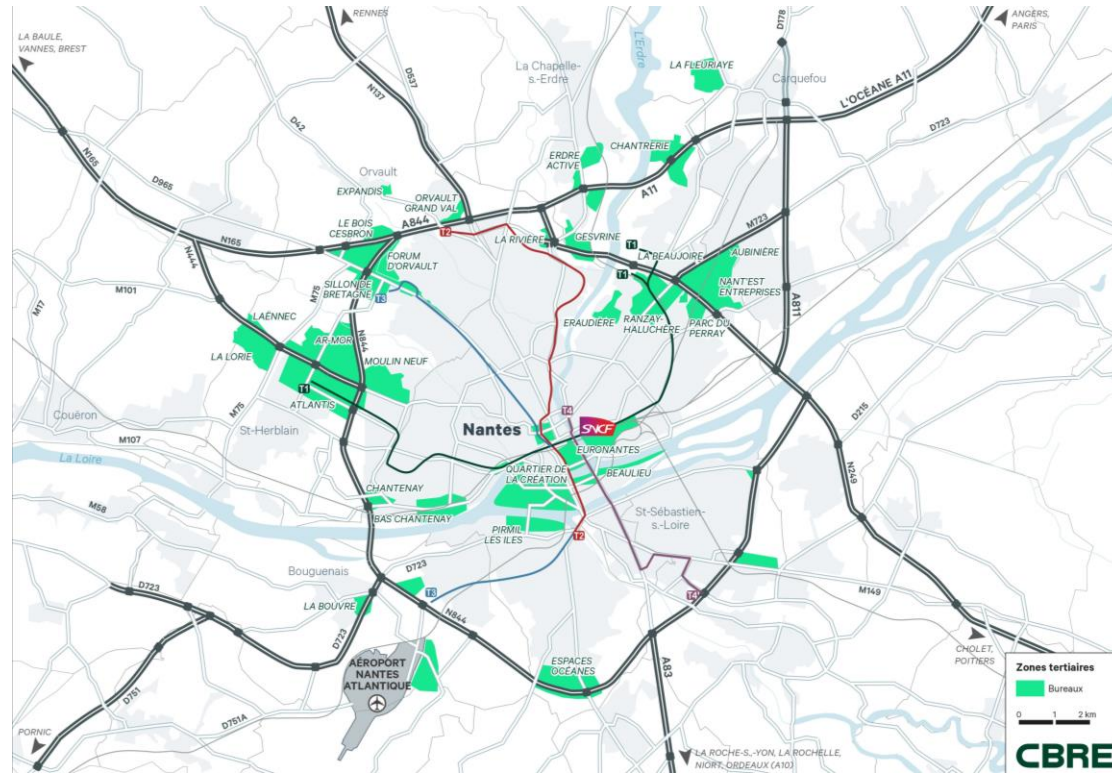


En M €
Sources : CBRE Research, Immostat, T4 2025

FIGURE 5 : Taux de rendement *prime* bureaux



Sources : CBRE Research, Banque de France, T4 2025



Contacts

Ségolène BIANCHI

Directrice - Nantes
 Tel. : +33 (0) 6 99 96 24 87
 segolene.bianchi@cbre.fr

Stanislas LEBORGNE

Executive Director - Regions
 Tel. : +33 (0) 1 53 64 30 45
 stanislas.leborgne@cbre.fr

Yves GOURDIN

Head of Investment – Regions
 Tel. : +33 (0) 1 53 64 37 16
 yves.gourdin@cbre.fr

Lilian CHARLES

Research Consultant
 Tel. : +33 (0) 1 53 64 22 60
 lilian.charles@cbre.fr

Sabine ECHALIER

Director Market Research
 Tél. : +33 (0) 1 53 64 37 04
 sabine.echalier@cbre.fr

Pierre-Edouard BOUDOT

Executive Director – Head of Research
 Tél. : +33 (0) 1 53 64 36 86
 pe.boudot@cbre.fr

© Copyright 2026. Tous droits réservés. Cette étude a été élaborée par CBRE, fondée sur sa connaissance et son analyse des marchés immobiliers. Bien que CBRE estime que ses opinions reflètent les conditions du marché à la date de parution, elles sont soumises à des incertitudes et aléas, indépendantes de CBRE. En outre, les commentaires CBRE reflètent des points de vues et/ou des prévisions basés sur les propres analyses de CBRE à la lumière des conditions actuelles de marché. D'autres sociétés peuvent avoir des opinions, des prévisions et des analyses différentes, et les évolutions de marché réelles futures peuvent rendre les analyses de CBRE caduques. CBRE n'a aucune obligation de mettre à jour cette étude notamment si ses préconisations, opinions, prévisions, analyses ou conditions du marché changent ultérieurement. CBRE décline toute responsabilité quant aux décisions prises et conclusions fondées sur la base du présent document notamment concernant l'achat ou la vente de titres CBRE ou de sociétés tierces et ne garantit ni l'exactitude, ni l'exhaustivité, ni la pertinence des informations contenues dans la présente étude. CBRE décline toute responsabilité à l'égard des titres achetés ou vendus sur la base des informations contenues dans la présente étude, et en consultant cette étude, vous renoncez à toute réclamation contre CBRE ainsi que contre les sociétés affiliées, les dirigeants, les administrateurs, les employés, les agents, les consultants et les représentants de CBRE découlant de l'exactitude, de l'exhaustivité, de la pertinence ou de votre utilisation des informations contenues dans le présent document.

