



CHAMBRE DE COMMERCE
ET D'INDUSTRIE

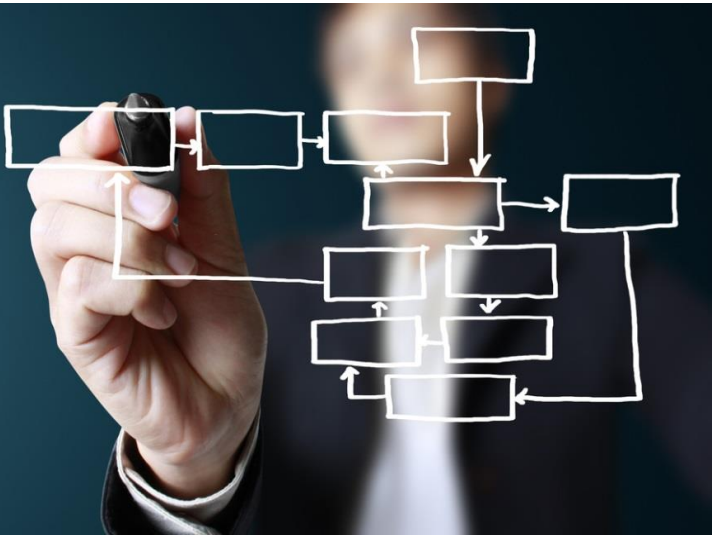
1^{er} ACCÉLÉRATEUR DES ENTREPRISES



Observatoire de l'Immobilier d'Entreprise

ÉDITION 2020

*Restitution du
25 juin 2020*



Contributeurs à l'observatoire :

- 15 professionnels de l'immobilier d'entreprise
- 5 bailleurs sociaux
- 8 EPCI
- Solutions & Co, SOMINVAL et la Chambre Départementale des notaires

Champ géographique :  **Département de Maine-et-Loire**

Produits observés :  **Bureaux**
 **Locaux d'activités et entrepôts**

Hors champs :  **Commerces avec vitrine**

Les partenaires



2019...



...principales tendances

↳ Un haut niveau d'activité...



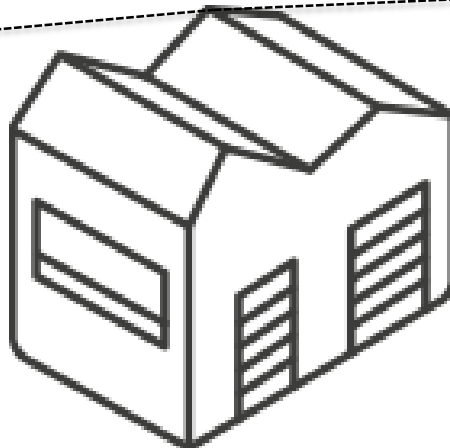
VOLUME

166 276 m²



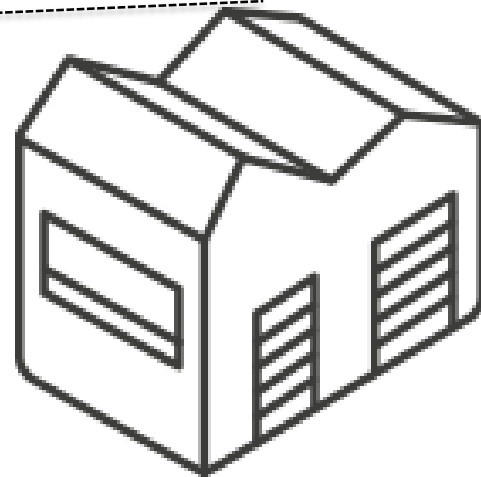
2017

191 267 m²



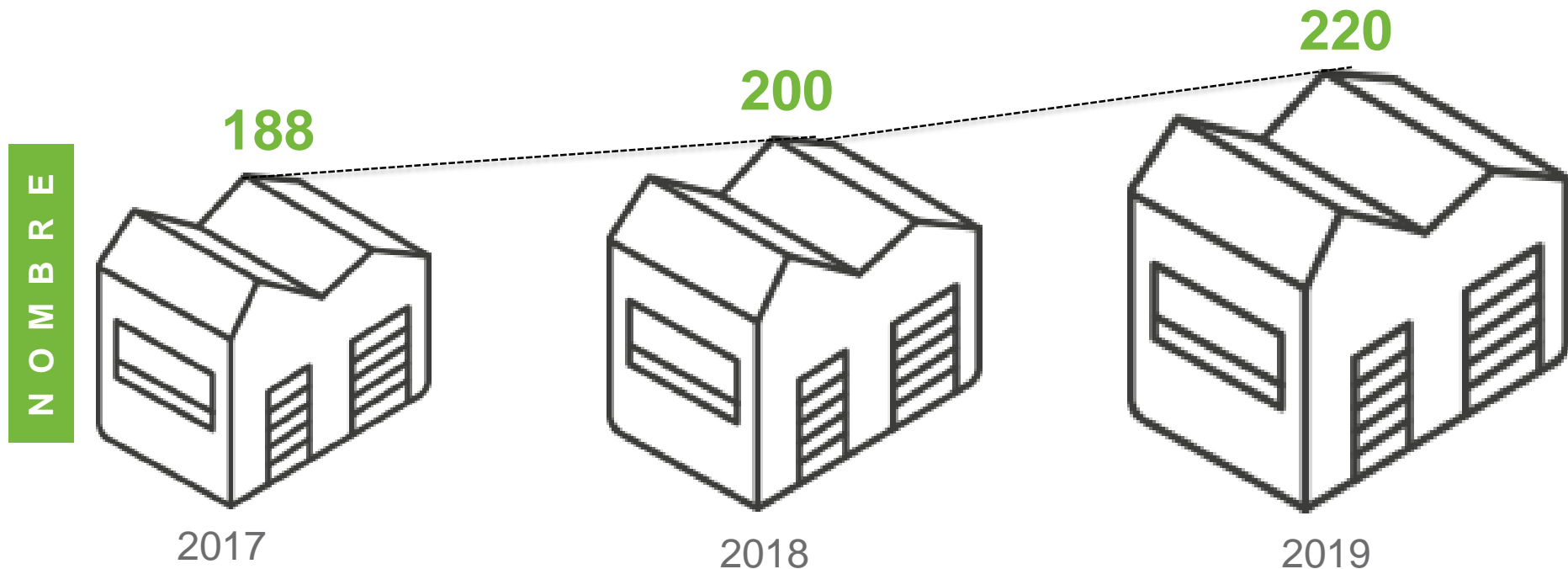
2018

199 943 m²

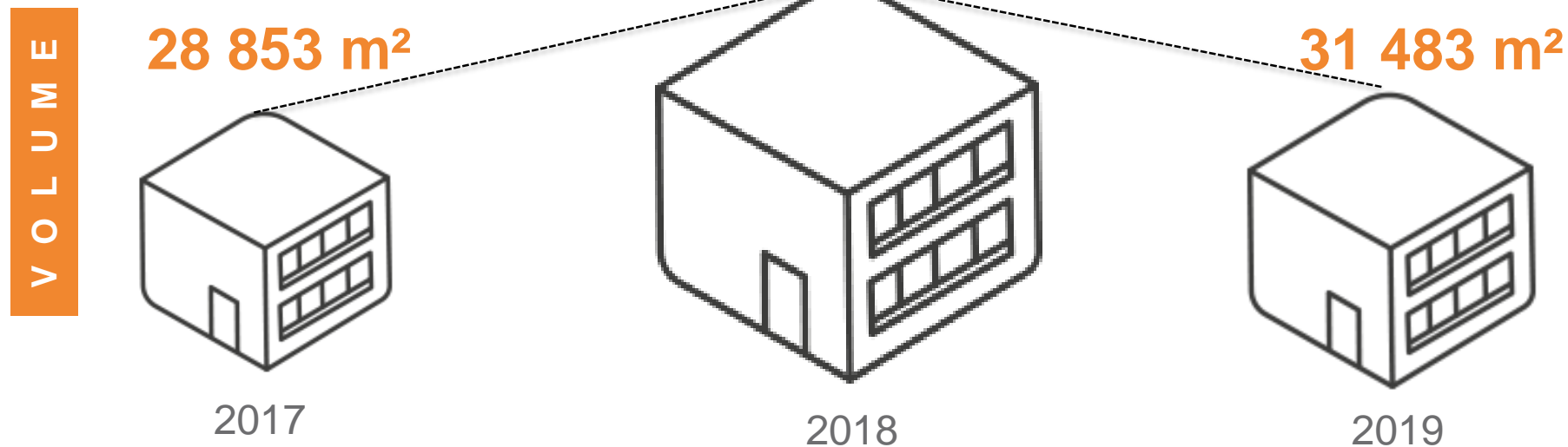


2019

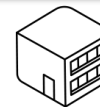
 ...et un nombre croissant d'opérations



↳ **Un volume en recul...**

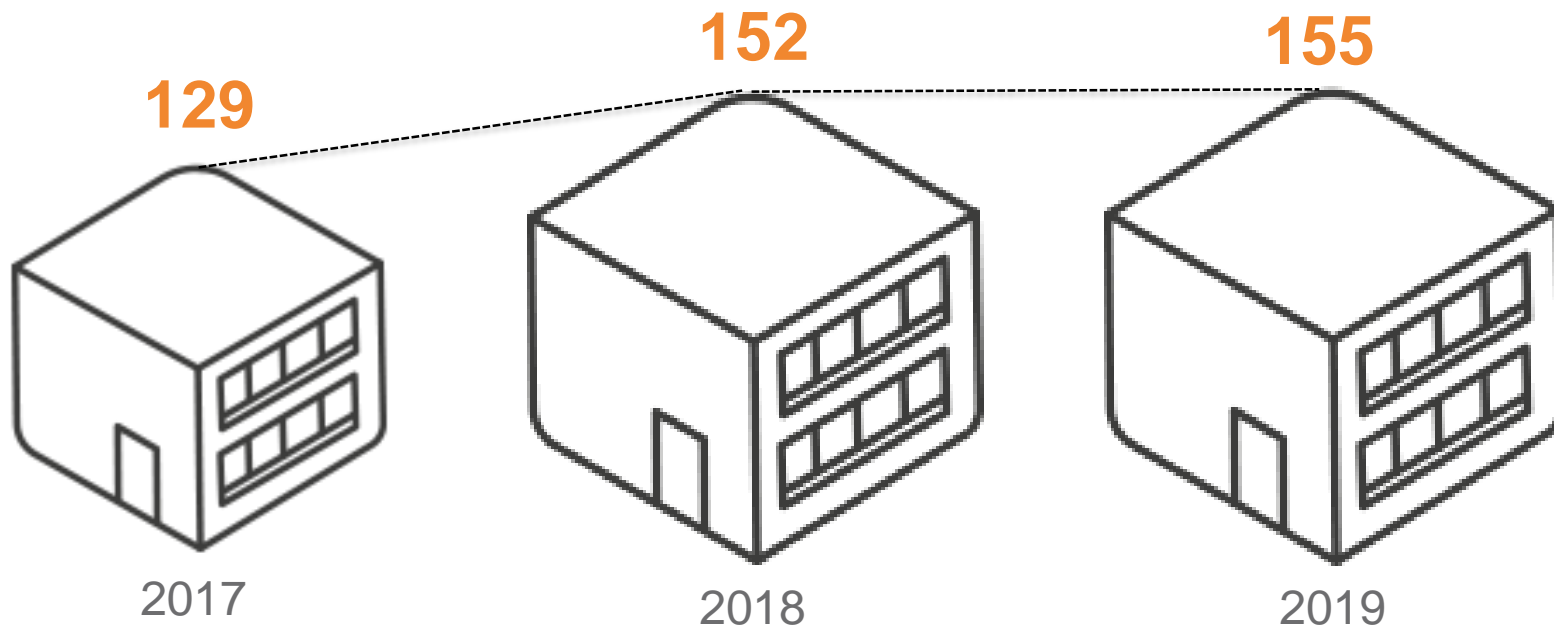


↳ ...mais un nombre de transactions qui reste élevé



BUREAUX

N O M B R E



2019 vue par les contributeurs

2019, bonne
année /
marché actif

Prix

Plus de
constructions /
atelier-relais

Retour des
investissements
privés

Marché tendu

Attractivité d'Angers /
notoriété / Arrivée de
nouveaux opérateurs

Forte
demande

Peu de stock,
flux tendus

Demande sur des
petites surfaces

Choix de
l'acquisition



2020...



© Louis Vuitton



© Boucard Emballages

...les comptes propres



Angers Loire Métropole



LES PRINCIPAUX CHANTIERS LIVRÉS EN
COMPTES PROPRES

Parmi les principaux chantiers livrés en 2019 :

- Stam Europe/PRB pour Leroy-Merlin : **nouvelle plateforme de 42 000 m²** à Saint-Léger-des-Bois
- Giphar : **nouvelle plateforme de 6 500 m²** à Saint-Léger-des-Bois
- SCANIA : **extension de 4 200 m²** à Angers
- Atos-Bull : **centre d'essais de 2 000 m²** à Angers
- Agrauxine (groupe Lesaffre) : **nouveau siège de 1 400 m²** à Beaucouzé
- ...



Des chantiers en cours ou à venir :

- Action : **plateforme de 56 000 m²** à Verrières-en-Anjou
- Gamm Vert Syergies : **nouvel entrepôt de 34 500 m²** à Verrières-en-Anjou
- DB Schenker : **nouvelle plateforme de 5 100 m²** à Verrières-en-Anjou

Agglomération du Choletais

Mauges-Communauté



LES PRINCIPAUX CHANTIERS LIVRÉS EN
COMPTES PROPRES

Parmi les principaux chantiers livrés en 2019 :

- **GMB : extension de 13 300 m²** à Chemillé-Melay
- **MDP Utilitaire : nouveaux locaux de 10 000 m²** à Saint-Germain-sur-Moine
- **Boucard-Emballages : nouveau siège de 6 000 m²** à la Séguinière
- **Isover-Saint-Gobain : extension de 4 500 m²** à Chemillé-en-Anjou
- ...



BOUCARD-EMBALLAGES

Fournisseur d'emballages



Des chantiers en cours ou à venir :

- **L'Abeille : nouvelle usine de 50 000 m²** à Mazières-en-Mauges
- **Lacroix Electronics : nouveau site de production de 16 000 m²** à Beaupreau
- **Urmet France : nouveau siège de 7 900 m²** à Cholet
- **Morillon : transfert (7 000 m²)** à Saint-Germain-sur-Moine

Saumur-Val-de-Loire

Parmi les principaux chantiers livrés en 2019 :

- Rosée-des-Champs : **nouvel entrepôt de 5 200 m²** à Doué-en-Anjou
- Castel : **nouvelle usine de 3 200 m²** à Neuilé
- ...

Des chantiers en cours ou à venir :

- Huilerie la Tourangelle : **nouvelle usine de 7 400 m²** à Neuilé

Autres territoires du département

Parmi les principaux chantiers livrés en 2019 :

- Louis-Vuitton : **nouvel atelier de 6 000 m²** à Beaulieu-sur-Layon
- Polytrans : **création de 5 000 m²** à Pouancé
- ...

Des chantiers en cours ou à venir :

- Manitou : **nouvelle usine de 18 000 m²** à Candé



LES PRINCIPAUX CHANTIERS LIVRÉS EN
COMPTES PROPRES



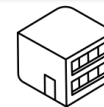
A light gray map of the Angers Loire Metropole region is centered on the page. The map shows the geographical outline of the metropole, including the city of Angers and its surrounding areas. The text is overlaid on the central part of the map.

ANGERS LOIRE METROPOLE

Principaux résultats

27 338 m²

Le volume de transactions tertiaires en 2019, soit **87%** du total départemental

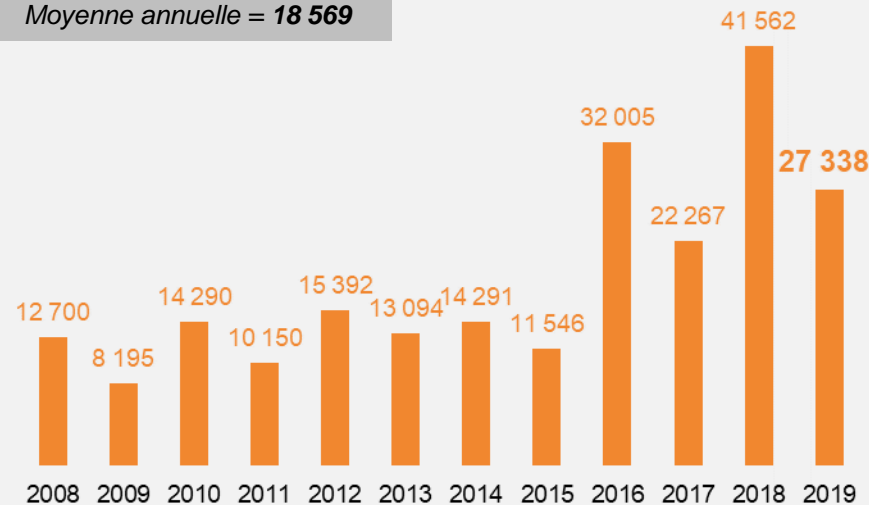


BUREAUX



Demande placée depuis 2008 (en m²)

Moyenne annuelle = 18 569



Malgré un recul, le niveau de commercialisation de 2019 reste au dessus de la moyenne annuelle. Pour rappel, 2018 avait été marquée par la concrétisation d'opérations de grande ampleur (6 biens > 1 000 m²)

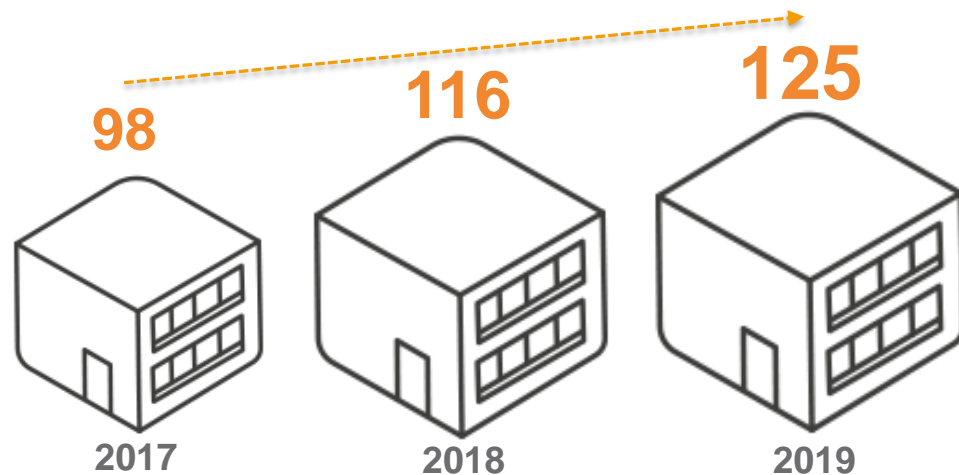
Un nombre croissant de transactions

+8%

L'évolution du nombre de transactions entre 2018 et 2019



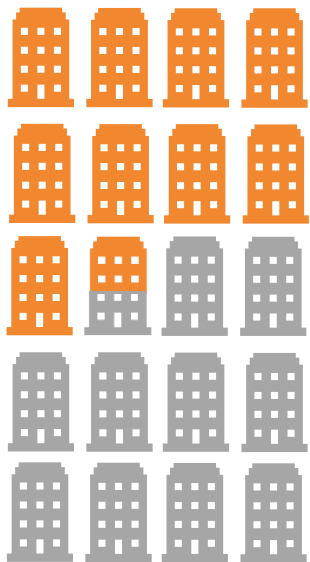
 Nombre de transactions par année



Signe du dynamisme du marché, le nombre d'opérations a de nouveau progressé en 2019. 125 transactions ont été enregistrées en 2019 avec une répartition à part égale entre la location et l'acquisition.

47%

La part des acquisitions dans le total des transactions de 2019

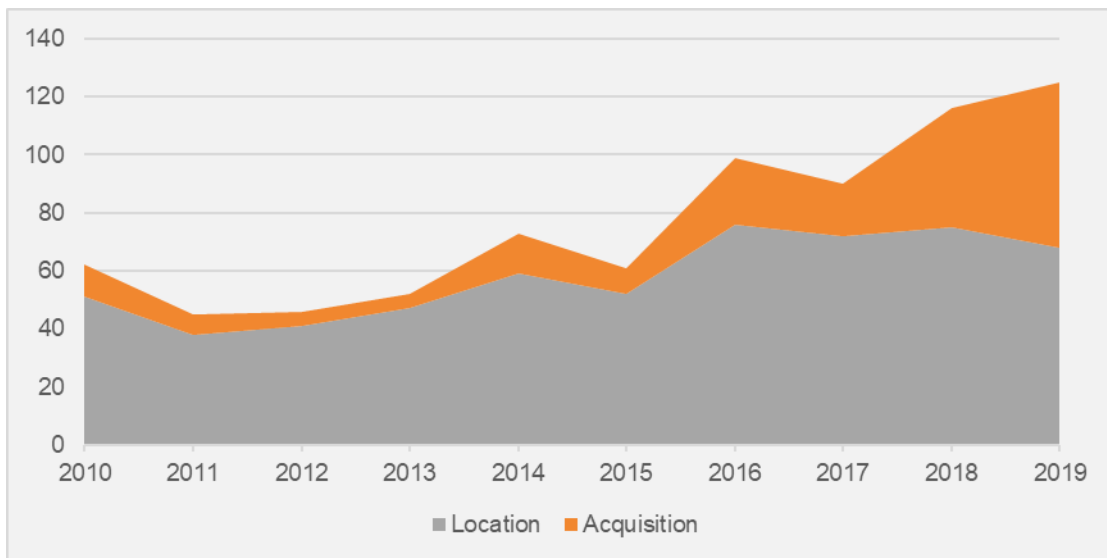


Acquisition

Location



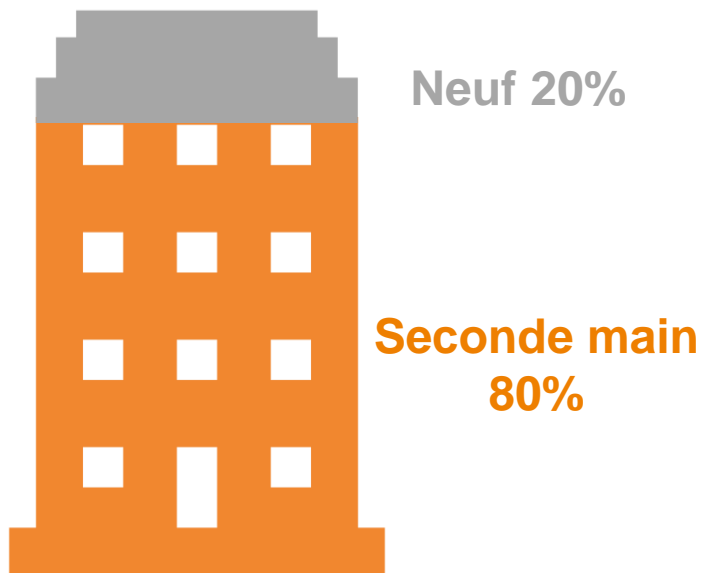
Nombre annuel de locations et ventes depuis 2010



Longtemps tourné vers le locatif, le marché tertiaire angevin voit la part des ventes progresser. Depuis 2018, un nombre croissant d'entreprises font le choix de l'acquisition, notamment sur des produits dont la surface moyenne est plus importante (274 m² contre 173 pour la location).

Demande placée : le seconde main largement majoritaire

 Répartition du volume de transactions selon l'état du bien



Rappel des résultats 2018

Neuf = 40%

Seconde main = 60%

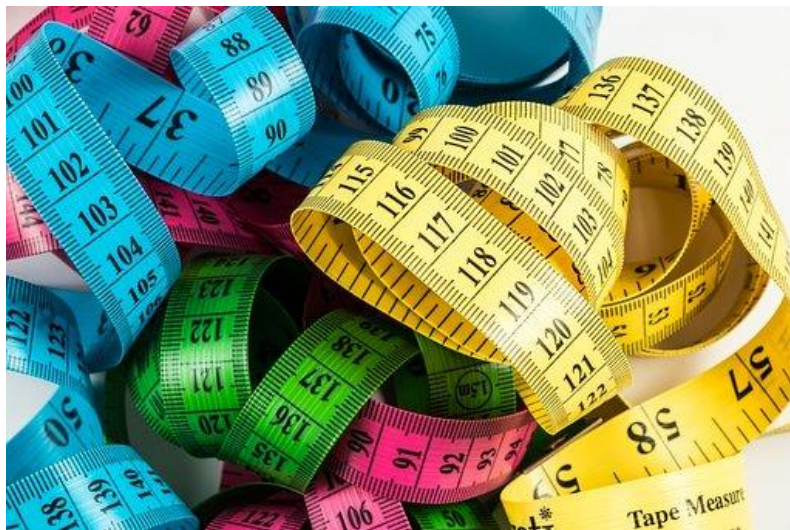


L'arrivée de nouveaux programmes comme le Carré d'Orgemont avait généré une hausse sensible de la part du neuf dans le volume commercialisé. En 2019, la répartition neuf / seconde main retrouve un niveau plus « habituel », comparable aux années 2016 et 2017.

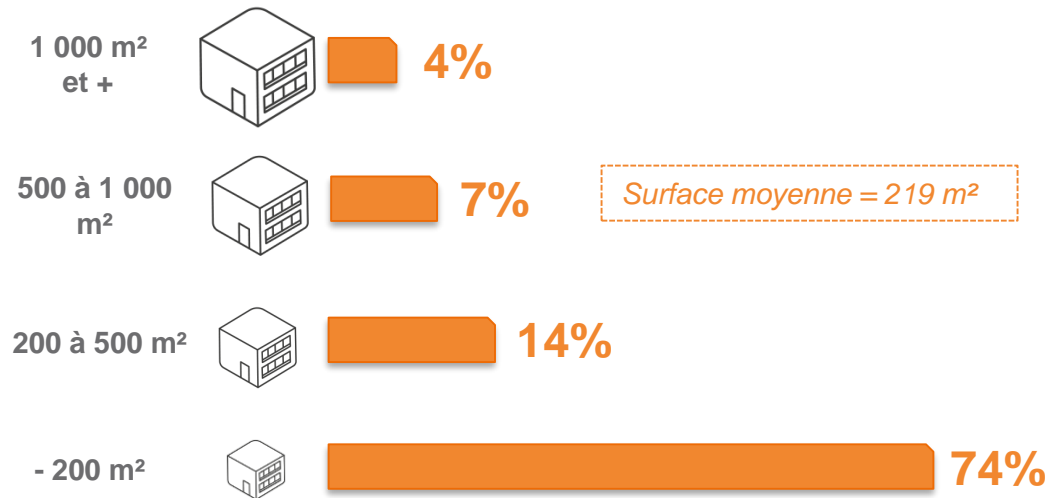
Un marché porté par les biens de petite surface

74%

la part des transactions dont la surface est inférieure à 200 m²



Répartition des transactions par taille de biens



L'activité se concentre majoritairement sur des petites surfaces. Aucune opération supérieure à 3 000 m² n'a été enregistrée en 2019 contre deux l'année précédente. La transaction moyenne a une surface de 220 m² en 2019 (contre 360 m² en 2018).

Des prix en légère hausse

Location (m² / an) :

Neuf : 120 à 160 €

Seconde main : 70 à 150 €

Vente (m²) :

Neuf : 1 500 à 1 900 €

Seconde main : 1 000 à 1 400 €



Les prix constatés varient en fonction des caractéristiques des biens : localisation, superficie, état général, degré d'équipement, etc. D'où les fourchettes de prix plutôt larges.



BUREAUX



Quelques chiffres clés...



55%

des produits sont situés en rez-de-chaussée



40%

des biens situés en étage ne sont pas équipés d'un ascenseur



72%

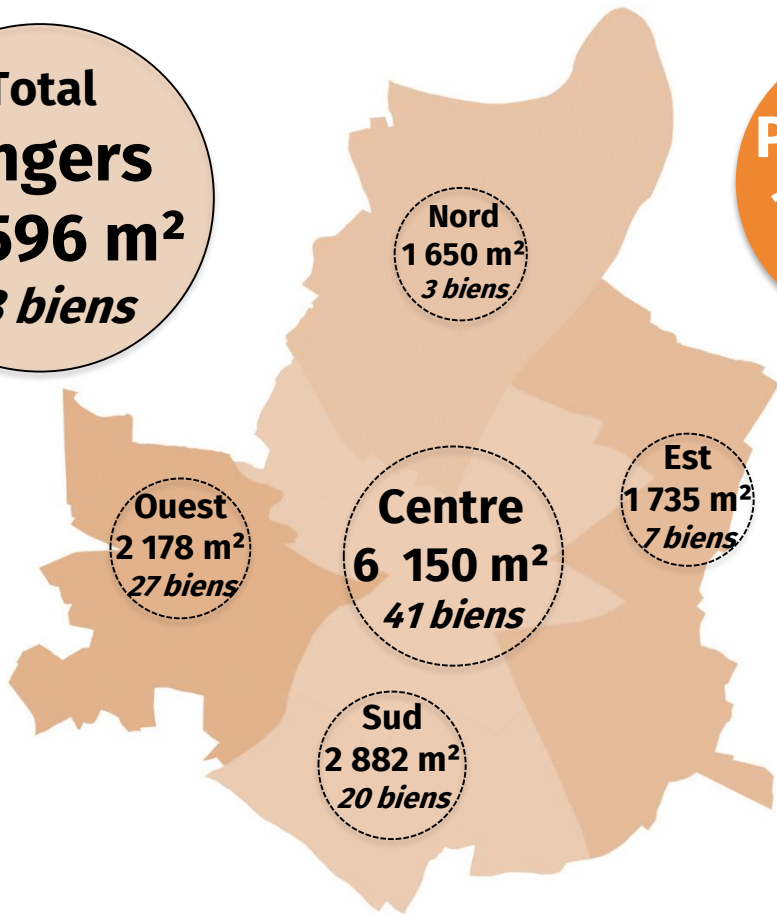
des bureaux loués ou vendus disposent d'un parking

Plus de la moitié de la demande placée à Angers

Répartition géographique des transactions



**Total
Angers
14 596 m²
98 biens**



**Périphérie
12 742 m²
27 biens**

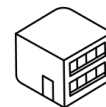


Beaucouzé : 6 307 m²
Verrières-en-Anjou : 3 789 m²
Trélazé : 1 300 m²
...



37 756 m²

le stock disponible au sein de
l'agglomération angevine au 31
décembre 2019



BUREAUX



Quelques chiffres clés...



18% La part du neuf dans l'offre disponible



175 m² La surface moyenne des bureaux



7% des biens ont une surface > 500 m²



22% La part des produits dont la
vacance est supérieure à 2 ans

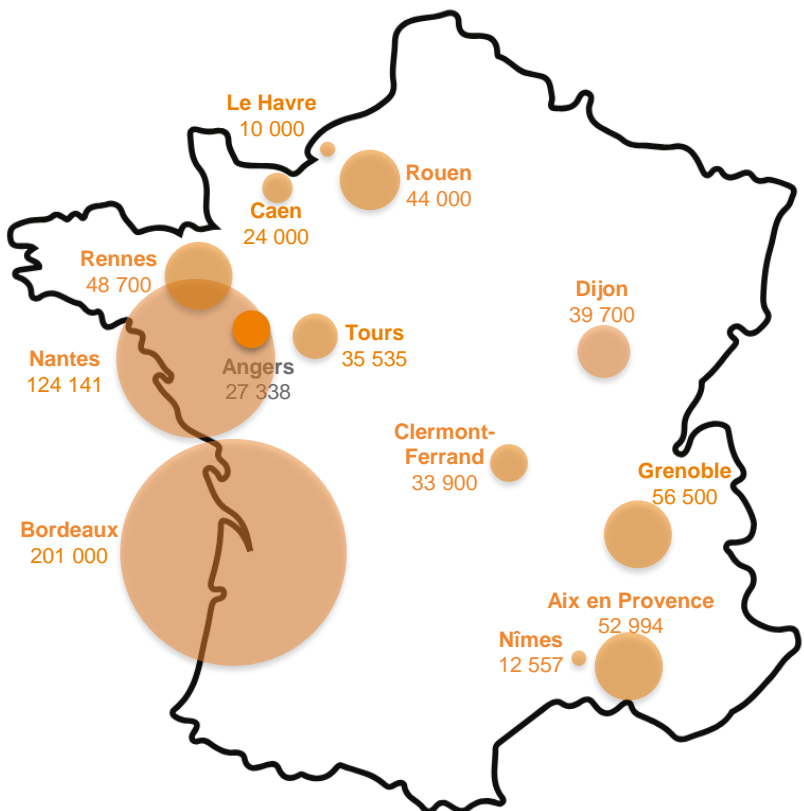


64% du stock est situé à Angers

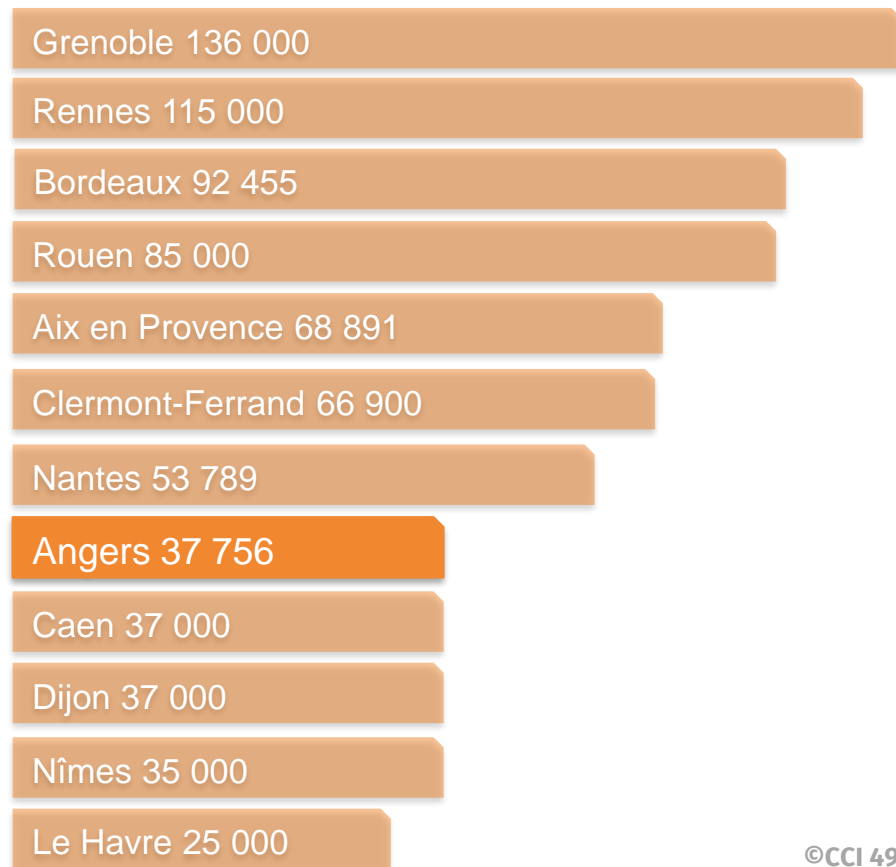
Un niveau proche de Clermont-Ferrand, Caen et Tours



Demande placée (en m²) : comparaison par agglomération



Stock (en m²) : comparaison par agglomération



Sources : CBRE Research, Observatoire de l'Immobilier d'Entreprise de l'Agglomération de Tours, IMDEX

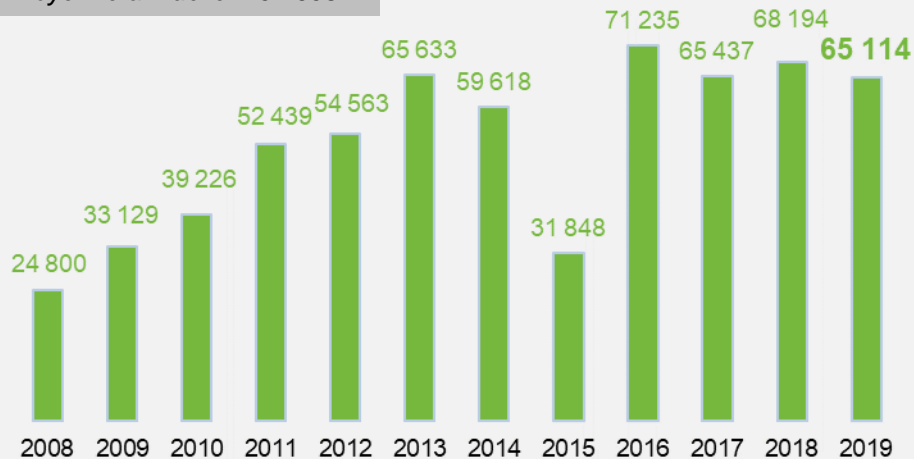
65 114 m²

Le volume de transactions de locaux d'activité et entrepôts en 2019, soit **33%** du total départemental



Demande placée depuis 2008 (en m²)

Moyenne annuelle = 52 603



Le marché de l'industrie, de l'artisanat et de la logistique conserve une forte dynamique. Depuis quatre ans, le volume de transactions oscille autour de 65 000 / 70 000 m².

+60%

L'évolution du nombre de transactions entre 2018 et 2019 pour les locaux d'activité et entrepôts

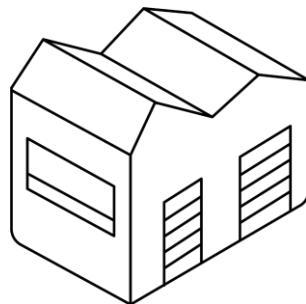


LOCAUX D'ACTIVITE
& ENTREPOTS



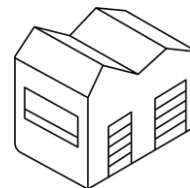
Nombre de transactions par année

91



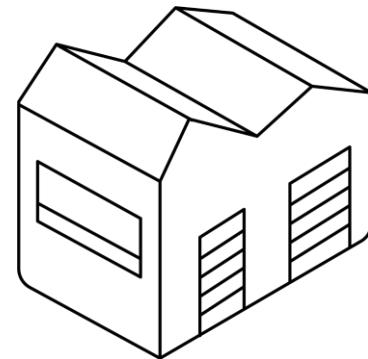
2017

63



2018

102



2019

Pour la première fois depuis la création de l'observatoire, plus d'une centaine d'opérations a été enregistrée au cours d'une année. Le marché se partage à part égale entre location et vente à utilisateur.

0

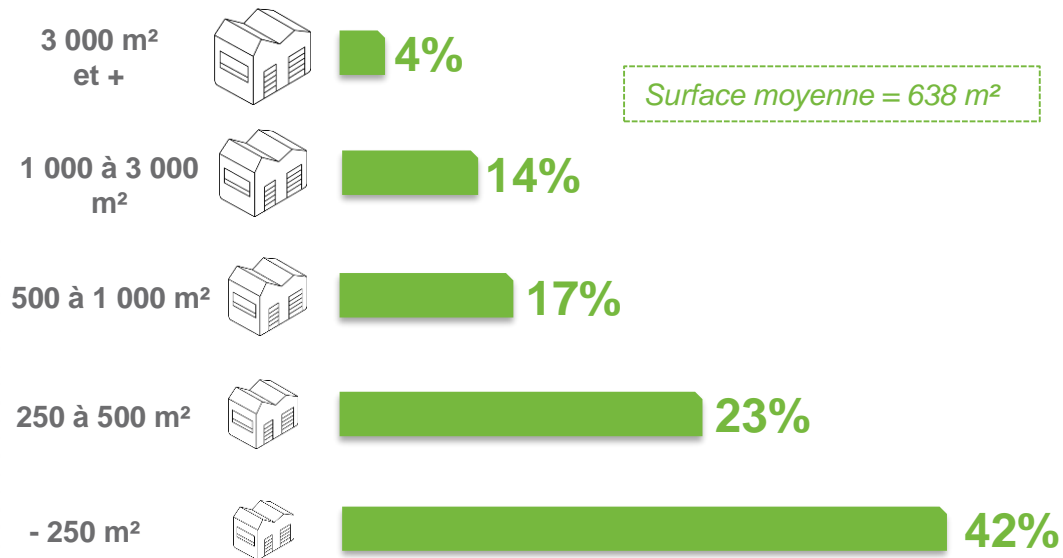
Le nombre de transaction dont la surface est supérieure à 6 000 m²



LOCAUX D'ACTIVITE
& ENTREPOTS



Répartition des transactions par taille de biens



Environ deux tiers des transactions concernent des biens dont la surface est inférieure à 500 m². En 2019, 4 bâtiments de plus de 3 000 m² ont été commercialisés contre 6 au cours de l'année 2018.

Des prix en légère progression

Location (m² / an) :

Neuf : *données insuffisantes*

Seconde main : 30 à 80 €

Vente (m²) :

Neuf : 900 à 1 300 €

Seconde main : 300 à 800 €



Les prix constatés varient en fonction des caractéristiques des biens : localisation, superficie, état général, taille de la parcelle, degré d'équipement, etc. D'où les fourchettes de prix plutôt larges.



**LOCAUX D'ACTIVITE
& ENTREPOTS**



Quelques chiffres clés...



49%

des produits commercialisés ont été des acquisitions



92%

du volume de transactions est constitué de seconde main

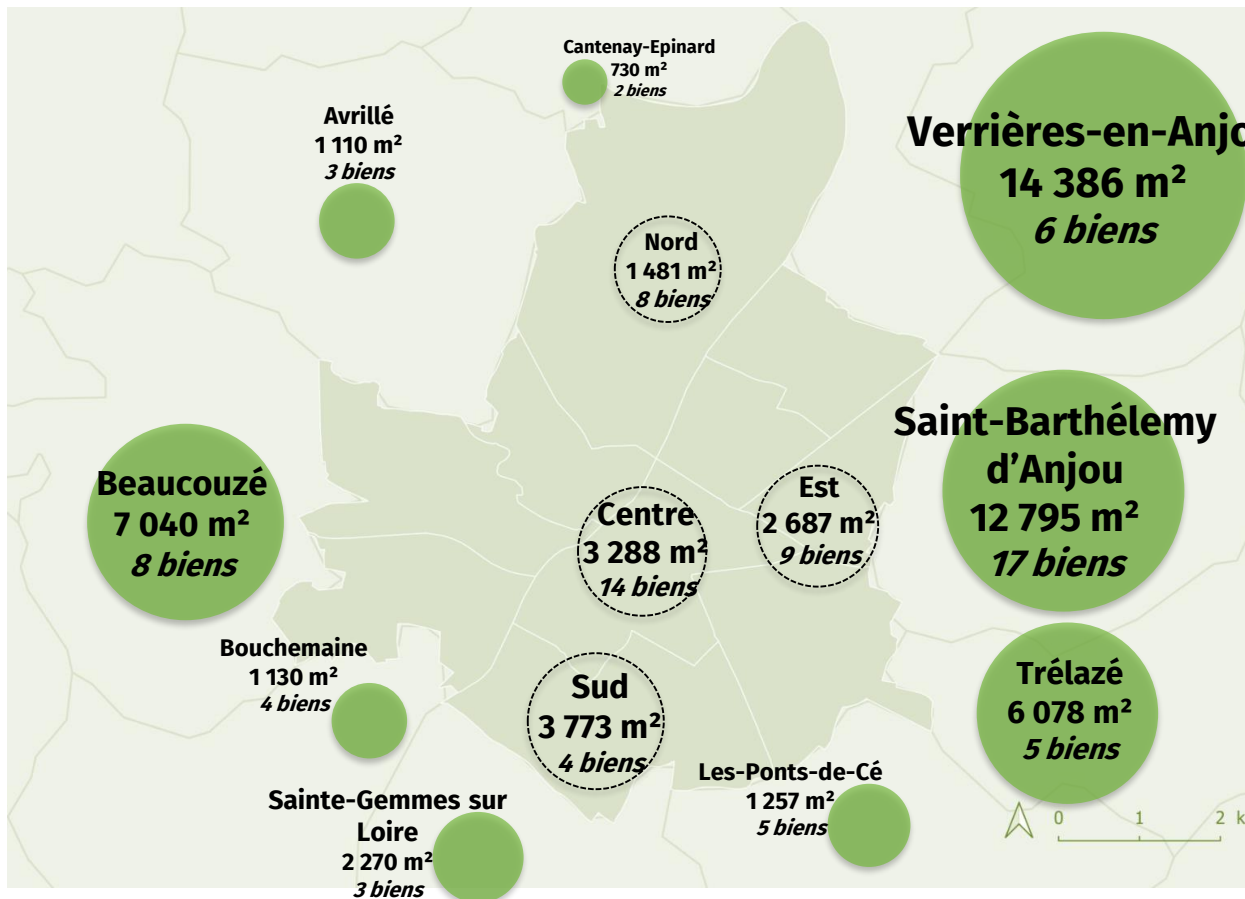


84%

des biens loués ou vendus disposent d'un parking

Un marché porté par la périphérie

Répartition géographique des transactions




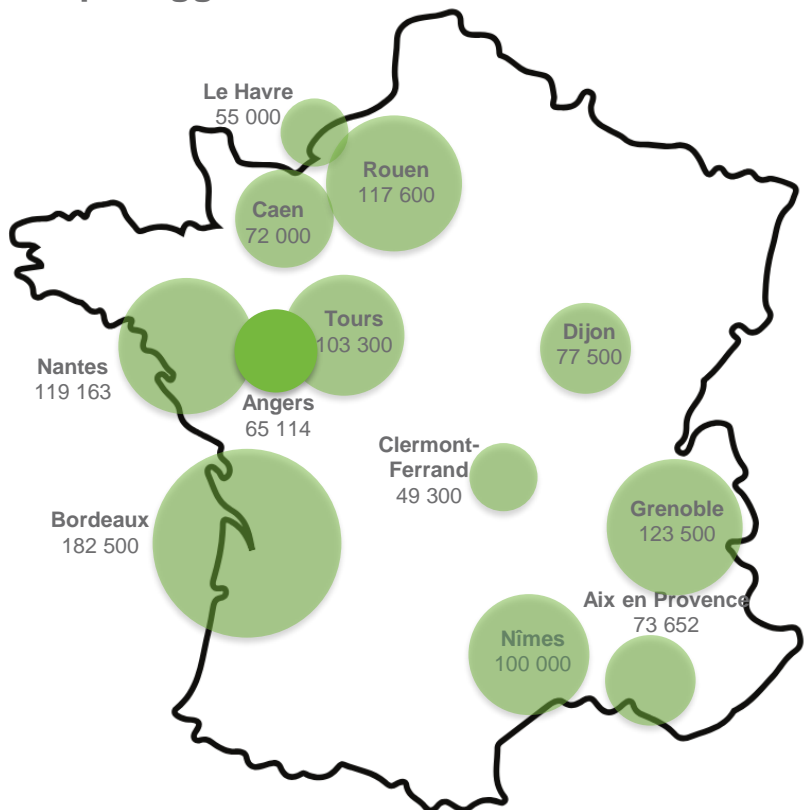
**LOCAUX D'ACTIVITE
& ENTREPOTS**

**Total
Angers
11 229 m²
35 biens**

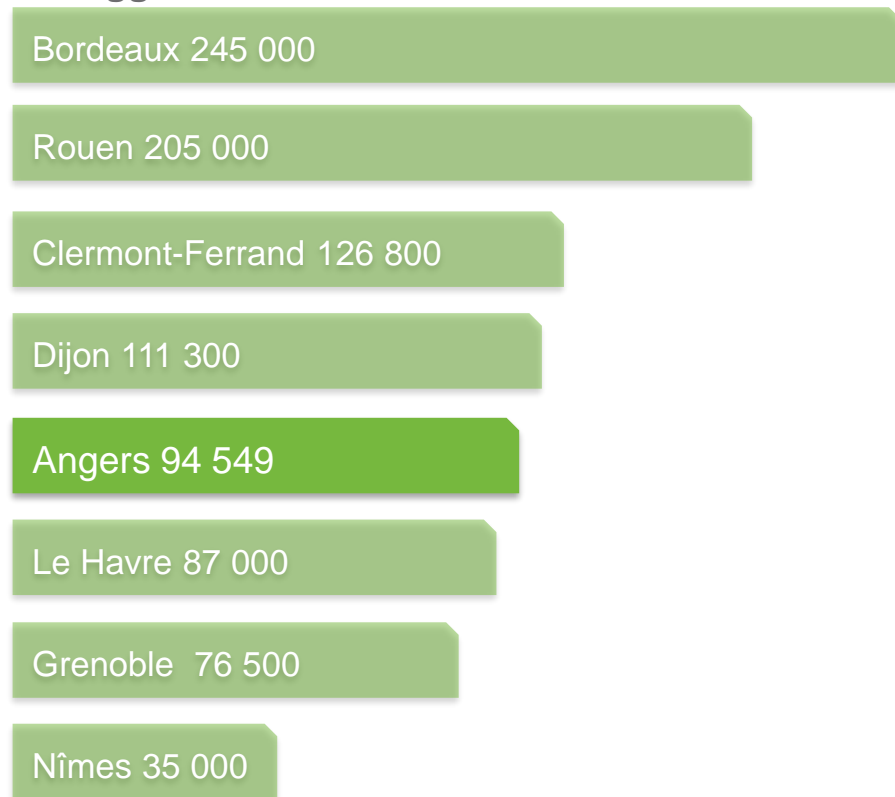
**Total
Périphérie
53 885 m²
67 biens**

Un niveau comparable à Caen et Aix-en-Provence

 Demande placée (en m²) : comparaison par agglomération



 Stock (en m²) : comparaison par agglomération



94 549 m²

le stock disponible au sein de
l'agglomération angevine au 31
décembre 2019

Entrepôts : 24 658 m²

Locaux d'activité : 69 891 m²



**LOCAUX D'ACTIVITE
& ENTREPOTS**



Quelques chiffres clés...



2% La part du neuf dans l'offre disponible



62% des biens ont une surface < 500 m²



11% La part des produits dont la
vacance est supérieure à 2 ans



85% du stock est situé en périphérie

A map of the Cholet agglomeration area, with the central urban area shaded in a light grey color. The surrounding area is outlined in a thin grey line.

AGGLOMÉRATION DU CHOLETAIS

Principaux résultats

72 840 m²

Le volume de transactions de locaux d'activité et entrepôts en 2019, soit **36%** du total départemental



© Jyga Process

45 transactions en 2019 dont 2 > 10 000 m²
65 en 2018
47 en 2017

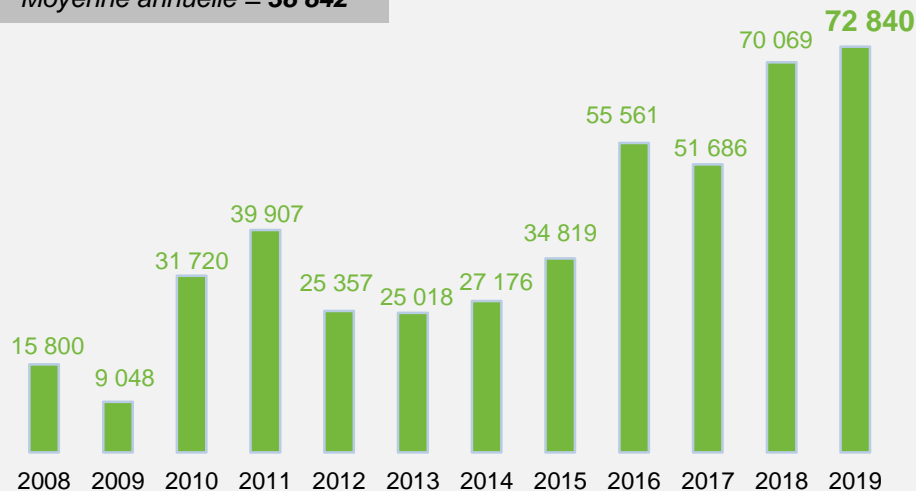


LOCAUX D'ACTIVITE & ENTREPOTS



Demande placée depuis 2008 (en m²)

Moyenne annuelle = **38 842**



Le marché choletais de l'industrie, de l'artisanat et de la logistique reste très actif avec près de 73 000 m² commercialisés en 2019, soit son niveau le plus élevé depuis la création de l'observatoire. A noter que parallèlement le marché des comptes propres reste également sur ce type de produits.

Acquisition : plus de 9 transactions sur 10



Quelques chiffres clés...



91% Des transactions ont été des acquisitions



100% du volume commercialisé est constitué de seconde main



3 Le nombre de transactions dont la surface est supérieure 5 000 m²



79% de la demande placée est concentrée à Cholet



**LOCAUX D'ACTIVITE
& ENTREPOTS**



Location (m² / an) :

Seconde main : 30 à 50 €

Vente (m²) :

Seconde main : 200 à 700 €

Les prix constatés varient en fonction des caractéristiques des biens : localisation, superficie, état général, degré d'équipement, etc. D'où les fourchettes de prix plutôt larges.

37 654 m²

le stock disponible au sein de
l'agglomération choletaise au 31
décembre 2019

Entrepôts : 14 899 m²

Locaux d'activité : 22 755 m²



LOCAUX D'ACTIVITE
& ENTREPOTS



Quelques chiffres clés...



1% La part du neuf dans l'offre disponible



17% La part des biens dont la vacance
est supérieure à 2 ans



65% du stock est situé à Cholet



MAUGES COMMUNAUTÉ

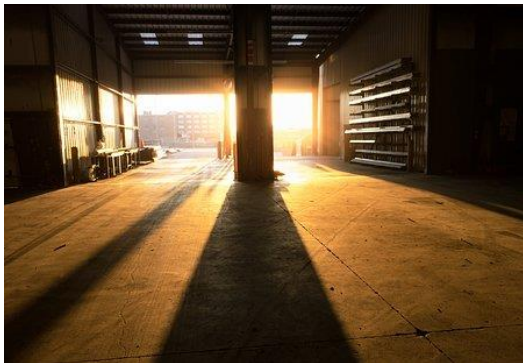
Principaux résultats

29 872 m²

Le volume de transactions de locaux d'activité et entrepôts en 2019, soit **15%** du total départemental

Entrepôts : 15 270 m²

Locaux d'activité : 14 602 m²

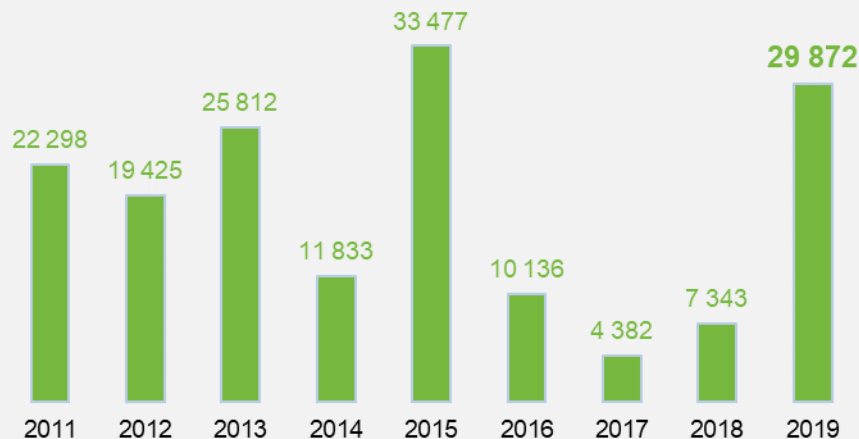


LOCAUX D'ACTIVITE
& ENTREPOTS



Demande placée depuis 2011 (en m²)

Moyenne annuelle = 18 286 m²



Avec près de 30 000 m², le volume de transactions est en nette augmentation sur Mauges Communauté. Le stock y est désormais absent. Comme pour le Choletais, un nombre important d'opérations en comptes propres sont réalisées sur ce territoire.

Les acquisitions largement majoritaires



Quelques chiffres clés...



26 le nombre de transactions en 2019 (19 en 2018)



100% du volume commercialisé est constitué de seconde main



11 473 m² l'opération la plus significative en 2019 (Pierre Transports)



**LOCAUX D'ACTIVITE
& ENTREPOTS**



© Pierre Transports

Vente :

Seconde main : 100 à 800 € (m²)

Les prix constatés varient en fonction des caractéristiques des biens : localisation, superficie, état général, degré d'équipement, etc. D'où les fourchettes de prix plutôt larges.

A map of the Saumur Val de Loire region in France. The region is highlighted in a light grey color, while the surrounding areas are white with thin grey outlines. The text is centered over the map.

SAUMUR VAL DE LOIRE

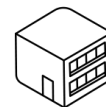
Principaux résultats

1 484 m²

Le volume de transactions tertiaires en 2019, soit **5%** du total départemental



Millenium © AVL



BUREAUX



Quelques chiffres clés...



9

Le nombre de transactions en 2019 (3 en 2018)



165 m²

La surface moyenne des bureaux



77%

des transactions ont été des locations

Le marché se concentre essentiellement sur des biens dont la surface est le plus souvent inférieure à 200 m². Le marché a été plus dynamique qu'en 2018. L'offre neuve fait son apparition sur le marché saumurois, notamment avec l'opération Millenium.

10 314 m²

Le volume de transactions de locaux d'activité et entrepôts en 2019, soit **5%** du total départemental

Entrepôts : 4 046 m²

Locaux d'activité : 6 268 m²

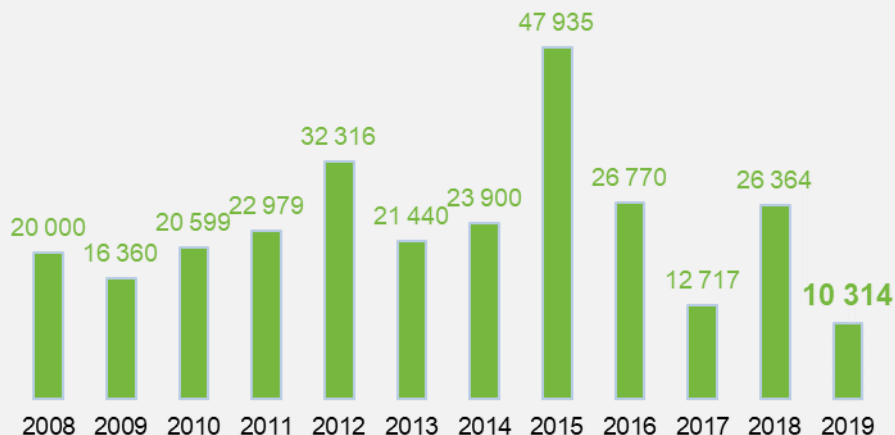


LOCAUX D'ACTIVITE
& ENTREPOTS



Demande placée depuis 2008 (en m²)

Moyenne annuelle = 23 475 m²



Le marché saumurois est resté actif avec plus d'une quinzaine de commercialisations. Les entreprises ont une nouvelle fois fait le choix de l'acquisition sur des biens essentiellement de seconde main. Pour rappel en 2018, une opération d'environ 10 000 m² avait tiré la demande placée vers le haut.

Un marché porté par l'acquisition



Quelques chiffres clés...



16 le nombre de transactions en 2019 (14 en 2018)



94% Des transactions ont été des acquisitions



100% du volume commercialisé est constitué de seconde main



16 601 Le stock en m² au sein du territoire saumurois



**LOCAUX D'ACTIVITE
& ENTREPOTS**



Vente (m²) :

Seconde main : 200 à 500 € (m²)

Les prix constatés varient en fonction des caractéristiques des biens : localisation, superficie, état général, degré d'équipement, etc. D'où les fourchettes de prix plutôt larges.



**AUTRES TERRITOIRE DU
DEPARTEMENT**
Principaux résultats

Une volume de transactions en progression

21 453 m²

Le volume de transactions de locaux d'activité et entrepôts en 2019, soit **11%** du total départemental

Entrepôts : 2 797 m²

Locaux d'activité : 18 656 m²

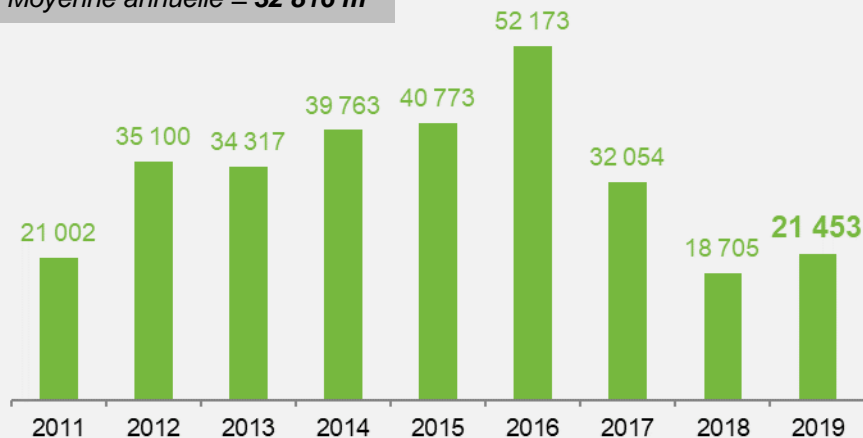


LOCAUX D'ACTIVITE
& ENTREPOTS



Demande placée depuis 2011 (en m²)

Moyenne annuelle = 32 816 m²



Plus de 21 000 m² de locaux d'activité et entrepôts ont été commercialisés au sein des territoires de Loire Layon Aubance, Anjou Bleu Communauté, Vallée du Haut Anjou, Anjou Loir et Sarthe et Baugeois Vallée. Si la demande porte toujours sur des biens de petite et moyenne surface, deux opérations significatives (plus de 2 500 m²) sont à signaler en 2019.

Une parité location / acquisition



Quelques chiffres clés...



32 le nombre de transactions en 2019 (35 en 2018)



47% Des transactions ont été des acquisitions



84% du volume commercialisé est constitué de seconde main



23 540 Le stock en m²



**LOCAUX D'ACTIVITE
& ENTREPOTS**



Location (m² / an) :

Seconde main : 20 à 50 € (m²/an)

Vente (m²):

Seconde main : 200 à 500 € (m²)

Les prix constatés varient en fonction des caractéristiques des biens : localisation, superficie, état général, degré d'équipement, etc. D'où les fourchettes de prix plutôt larges.



Répartition géographique des transactions



**LOCAUX D'ACTIVITE
& ENTREPOTS**



Baugeois Vallée 10 108 m²



3 opérations supérieures à 1 000 m²



Vallée du Haut Anjou 4 270 m²



Anjou Bleu Communauté 3 009 m²



Loire Layon Aubance 2 757 m²



Anjou Loir et Sarthe 1 300 m²



Global Recov © Anjou Bleu Communauté

2020...



...impacts du Covid 19?

2020



Gel des investissements, livraisons retardées, reprise « normale » des transactions avant l'été ?

2020



Impact sur le volume de transactions ? Sur la demande ?
-29% au 1^{er} trimestre sur le marché régional* tertiaire (*BNP Paribas – Real Estate*)

2020



Conséquences sur les prix ? Ajustement à la baisse notamment pour les bureaux ?

Quel visage pour l'immobilier du futur ?



Télétravail

Déploiement accéléré ? Recul des besoins en surfaces tertiaires ?
« Coworkisation » du bureau de demain ?



Organisation des espaces

Redimensionnement des bureaux ? Accélération
des aménagements d'espaces collaboratifs ?



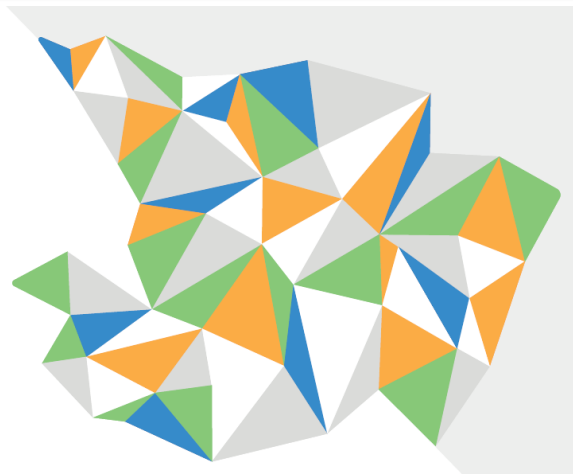
Digitalisation

Accélération des pratiques et outils : numérisation des actes, visites
virtuelles...



Résilience et réversibilité de l'immobilier

Accélération de la tendance...



Réalisation :
©CCI de Maine-et-Loire