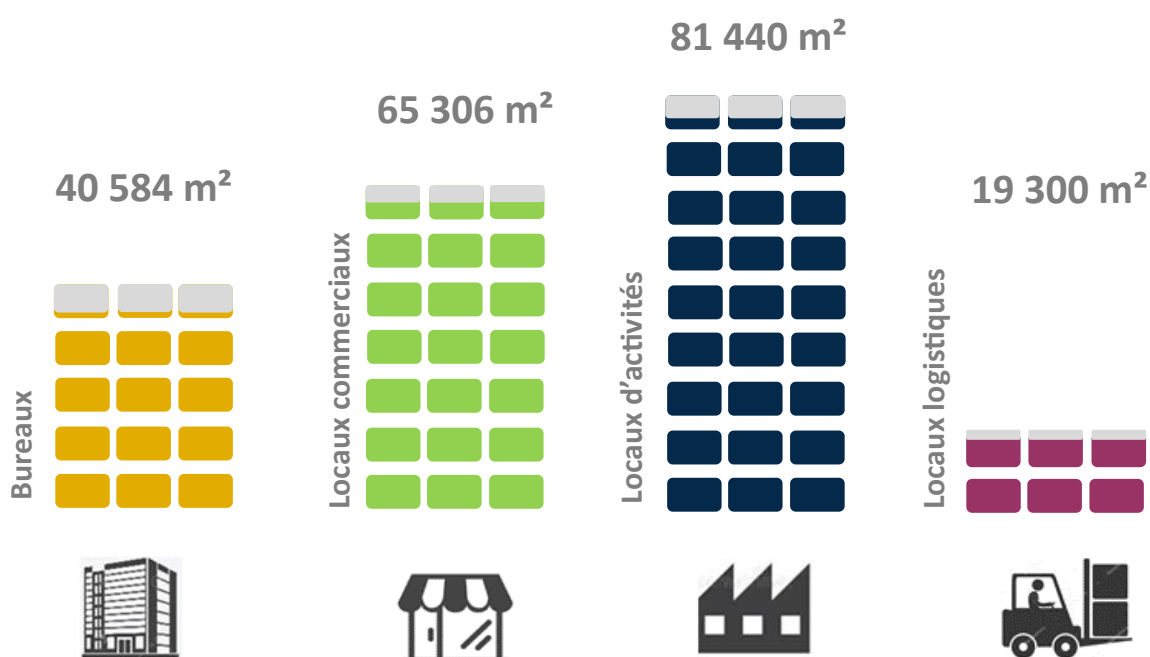


>> Observatoire de l'immobilier d'entreprises de Le Mans Métropole sur l'année 2018

Bureaux - Locaux commerciaux - Locaux d'activités - Locaux logistiques :

► Transactions acquisitions et locations : **206 630 m²**



Nature de l'opération	Location m ²	%	Acquisition m ²	%	Total m ²
Bureaux	11 758	28,97	28 826	71,03	40 584
Locaux commerciaux	12 900	19,75	52 406	80,25	65 306
Locaux d'activités	22 898	28,12	58 542	71,88	81 440
Locaux logistiques	3 900	20,20	15 400	79,80	19 300



Le marché tertiaire est principalement porté en 2018 par le neuf qui enregistre une progression significative, notamment dans le périmètre centre ville et Le Mans Ouest. La demande placée reste soutenue avec des valeurs stables. Le stock de l'offre disponible est en diminution sensible. Cette année marque le pas avec un marché plus tendu à l'acquisition faute de produit.

Bureaux placés selon la nature de l'opération :

Nature de l'opération	Bureaux m ²	%
Location	11 758	28,97
<i>Dont neuf</i>	4 085	34,74
Acquisition	28 826	71,03
<i>Dont neuf</i>	3 500	12,14

Localisation des bureaux placés :

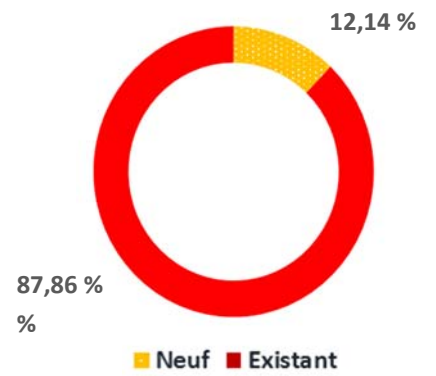
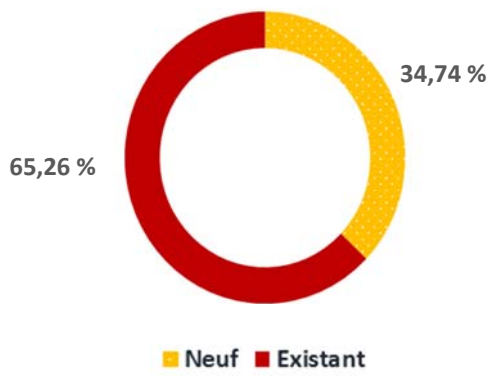
Localisation	Location	%	Acquisition	%
Le Mans				
Le Mans Centre ville	6 176	52,53	2 985	10,36
Le Mans Est	15	0,12	2 336	8,10
Le Mans Nord	565	4,81	20 513	71,16
Le Mans Ouest	946	8,04	398	1,38
Le Mans Sud	4 056	34,50	2 290	7,95
Le Mans Métropole				
Métropole Ouest	-	-	231	0,80
Métropole Sud	-	-	73	0,25
TOTAL	11 758	100	28 826	100

Les bureaux placés selon la surface (acquisition) :

Surface	Nombre	%	Surface	%
moins de 100 m ²	6	24	298	1,03
de 100 m ² à 199 m ²	3	12	519	1,80
de 200 m ² à 499 m ²	9	36	2 830	9,82
De 500 m ² à 999 m ²	4	16	3 210	11,14
1 000 m ² et plus	3	12	21 969	76,21
TOTAL	25	100	28 826	100

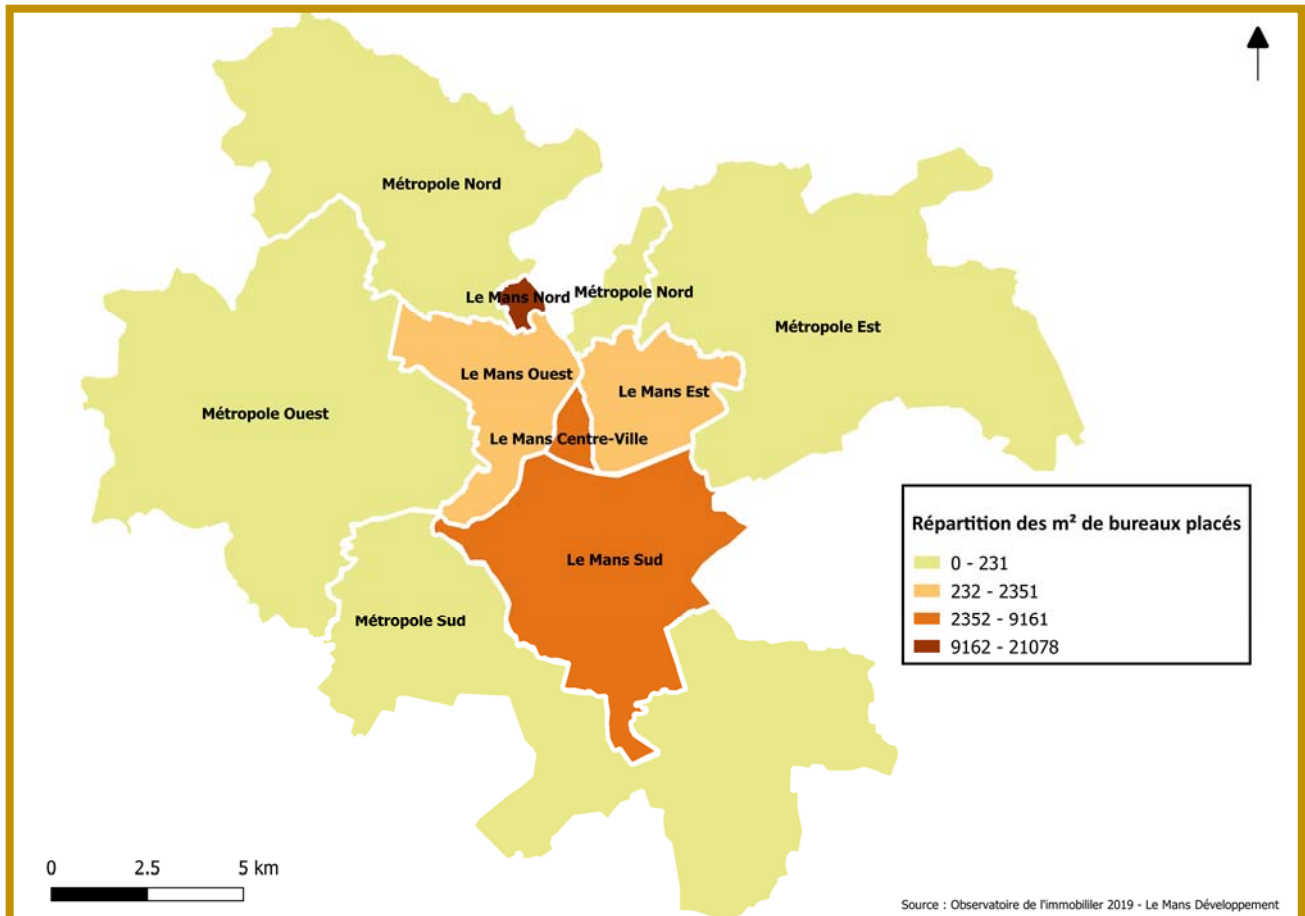
LOCATION 11 758 m²

28 826 m² ACQUISITION



BUREAUX

[Répartition par secteur géographique]





FOCUS LOCAUX D'ACTIVITÉS en m²



Le marché en 2018 en matière de locaux industriels et entrepôts est toujours majoritairement orienté vers la vente. A noter une forte pénurie de biens disponibles tant en matière de locaux que fonciers, d'où des valeurs stables. Les demandes sont principalement des petites surfaces de moins de 300 m² et les surfaces entre 1 500 et 2 500 m² correspondent à des besoins de développement de PME / PMI locales et régionales.

Localisation des locaux d'activités :

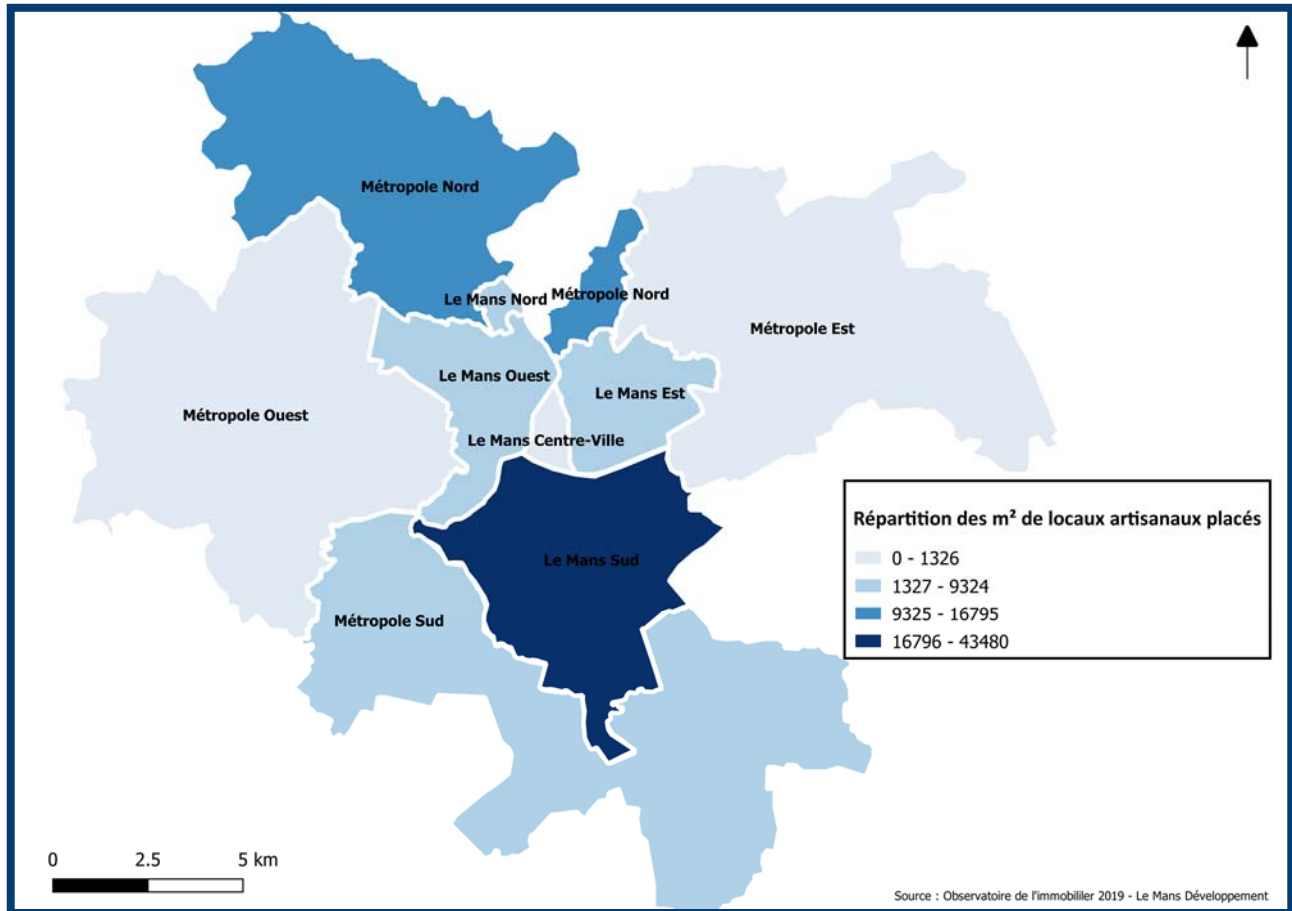
Localisation	Location	%	Acquisition	%
Le Mans				
Le Mans Est	3 200	13,98	983	1,68
Le Mans Nord	2 240	9,78	675	1,15
Le Mans Ouest	1 350	5,90	2 067	3,53
Le Mans Sud	14 972	65,38	28 508	48,70
Le Mans Métropole				
Métropole Nord	450	1,97	16 345	27,92
Métropole Ouest	356	1,55	970	1,66
Métropole Sud	330	1,44	8 994	15,36
TOTAL	22 898	100	58 542	100

Les locaux d'activités selon la surface (acquisition) :

Surface	Nombre	%	Surface	%
moins de 100 m ²	7	11,48	402	0,69
de 100 m ² à 199 m ²	14	22,95	1 966	3,36
de 200 m ² à 499 m ²	17	27,86	5 636	9,62
de 500 m ² à 999 m ²	11	18,03	7 248	12,38
de 1 000 m ² à 1 499 m ²	3	4,92	3 290	5,62
de 1 500 m ² à 1 999 m ²	3	4,92	5 260	8,99
de 2 000 m ² à 2 999 m ²	2	3,28	4 355	7,44
3 000 m ² et plus	4	6,56	30 385	51,90
TOTAL	61	100	58 542	100

LOCAUX D'ACTIVITÉS

[Répartition par secteur géographique]



Localisation des entrepôts logistiques :

Localisation	Location	%	Acquisition	%
Le Mans Ouest	3 900	100		
Métropole Est			7 400	48,05
Métropole Nord			8 000	51,95
TOTAL	3 900	100	15 400	100



FOCUS LOCAUX COMMERCIAUX en m²



Le marché en 2018 sur les locaux commerciaux a bien progressé. Le centre-ville et la zone commerciale (Métropole Nord) représentent à elles près de la moitié des transactions. Concernant le centre ville, les valeurs « Prime » ont plutôt tendance à stagner, voire baisser comme dans la plupart de villes moyennes. Dans ce contexte, les locaux disponibles ont trouvé preneur, notamment sur les artères « Prime » par les franchises et des rues délaissées se sont vraiment développées avec des enseignes indépendantes. La zone nord continue d'être attractive avec des loyers stables et même une tendance à la baisse malgré quelques surfaces disponibles ne trouvant pas preneur. Le cœur du marché se situe entre 300 et 700 m², les grandes surfaces disponibles ont plus de mal à trouver preneur notamment du fait des valeurs locatives affichées trop élevées.

Localisation des locaux commerciaux :

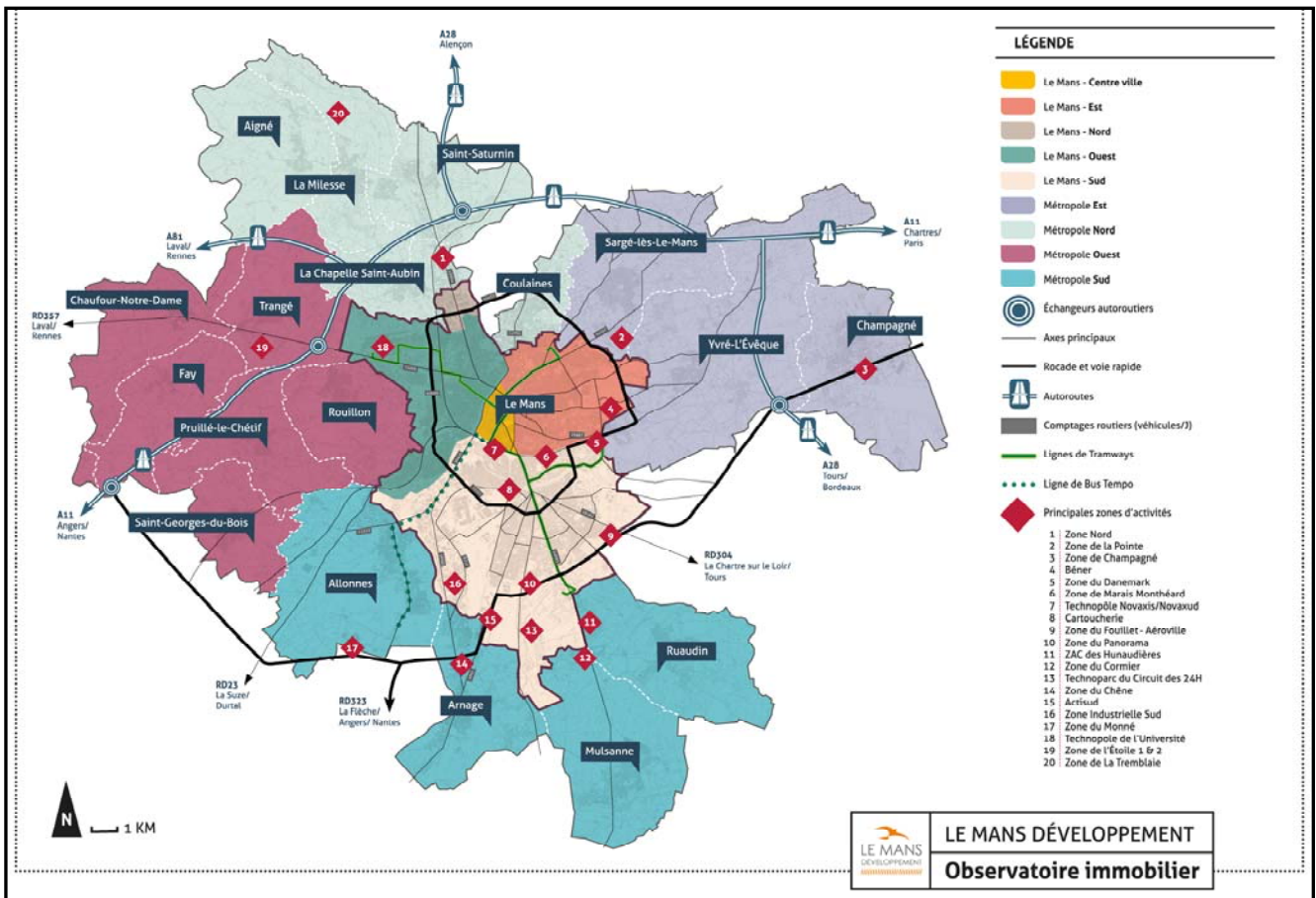
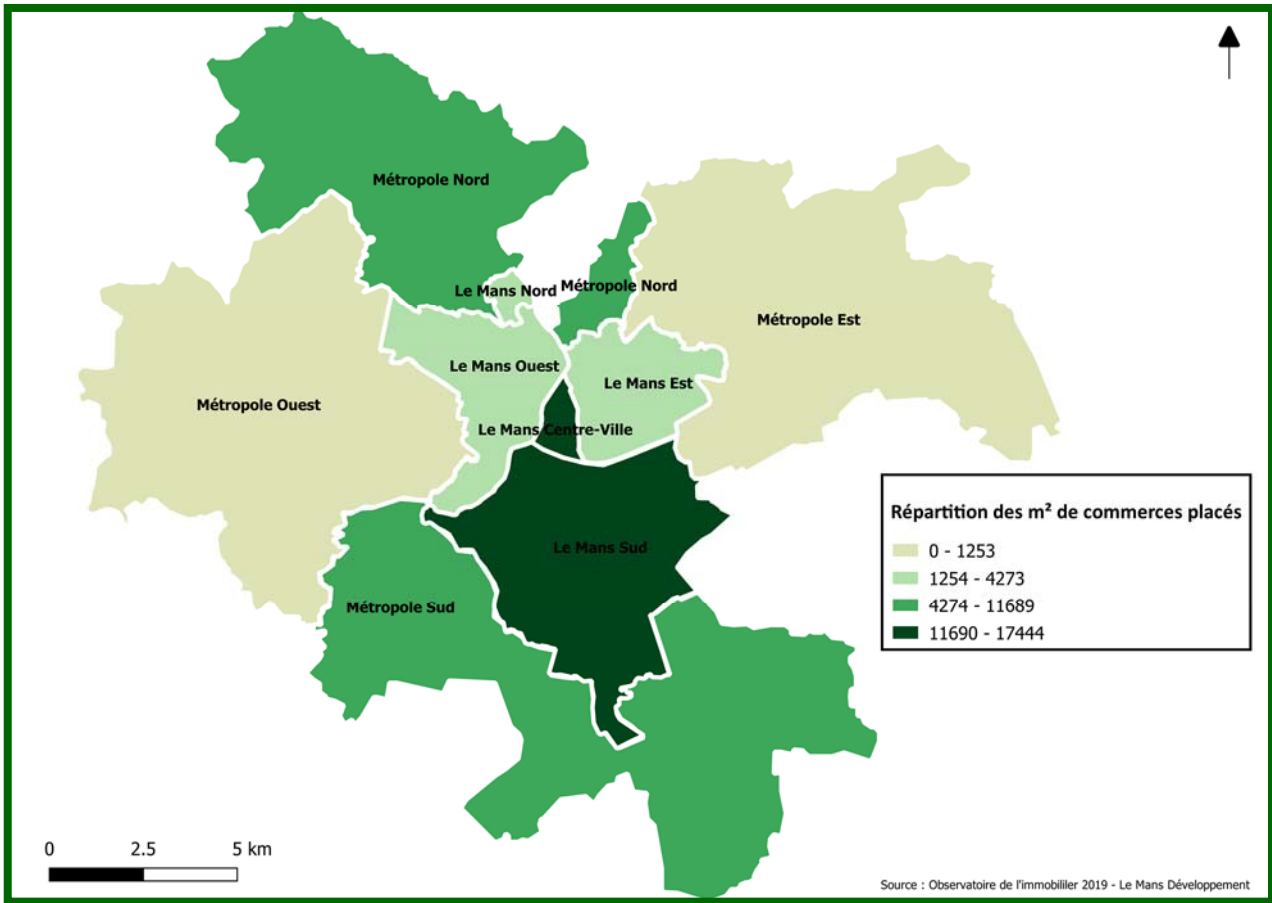
Localisation	Location	%	Acquisition	%
Le Mans				
Le Mans Centre ville	2 285	17,71	12 742	24,31
Le Mans Est	1 620	12,56	2 000	3,82
Le Mans Nord	3 570	27,67	703	1,34
Le Mans Ouest	90	0,70	2 249	4,29
Le Mans Sud	1 366	10,59	16 078	30,68
Le Mans Métropole				
Métropole Est			1 253	2,39
Métropole Nord	220	1,71	11 469	21,89
Métropole Ouest	690	5,35	130	0,25
Métropole Sud	3 059	23,71	5 782	11,03
TOTAL	12 900	100	52 406	100

Les locaux commerciaux selon la surface (acquisition) :

Surface	Nombre	%	Surface	%
moins de 100 m ²	47	34,81	2 785	5,31
de 100 m ² à 199 m ²	35	25,93	4 993	9,52
de 200 m ² à 499 m ²	20	14,81	6 690	12,77
de 500 m ² à 999 m ²	23	17,04	16 626	31,72
de 1 000 m ² à 1 499 m ²	6	4,44	7 846	14,98
de 1 500 m ² à 1 999 m ²	1	0,75	1 877	3,59
3 000 m ² et plus	3	2,22	11 589	22,11
TOTAL	135	100	52 406	100

LOCAUX COMMERCIAUX

[Répartition par secteur géographique]



► Constat général :

En synthèse, l'année 2018 a été portée par une forte augmentation de transactions en locaux commerciaux avec un intérêt pour de petites et moyennes surfaces.

Les bureaux et locaux d'activités suivent les tendances de l'année précédente. La baisse du stock disponible se poursuit en particulier pour les bureaux.

Le secteur géographique le plus dynamique cette année, toutes catégories de locaux confondus est celui de la zone Le Mans Sud qui possède une forte activité représentant près de 67 270 m² loués ou acquis.

Le Mans Développement remercie ses partenaires

