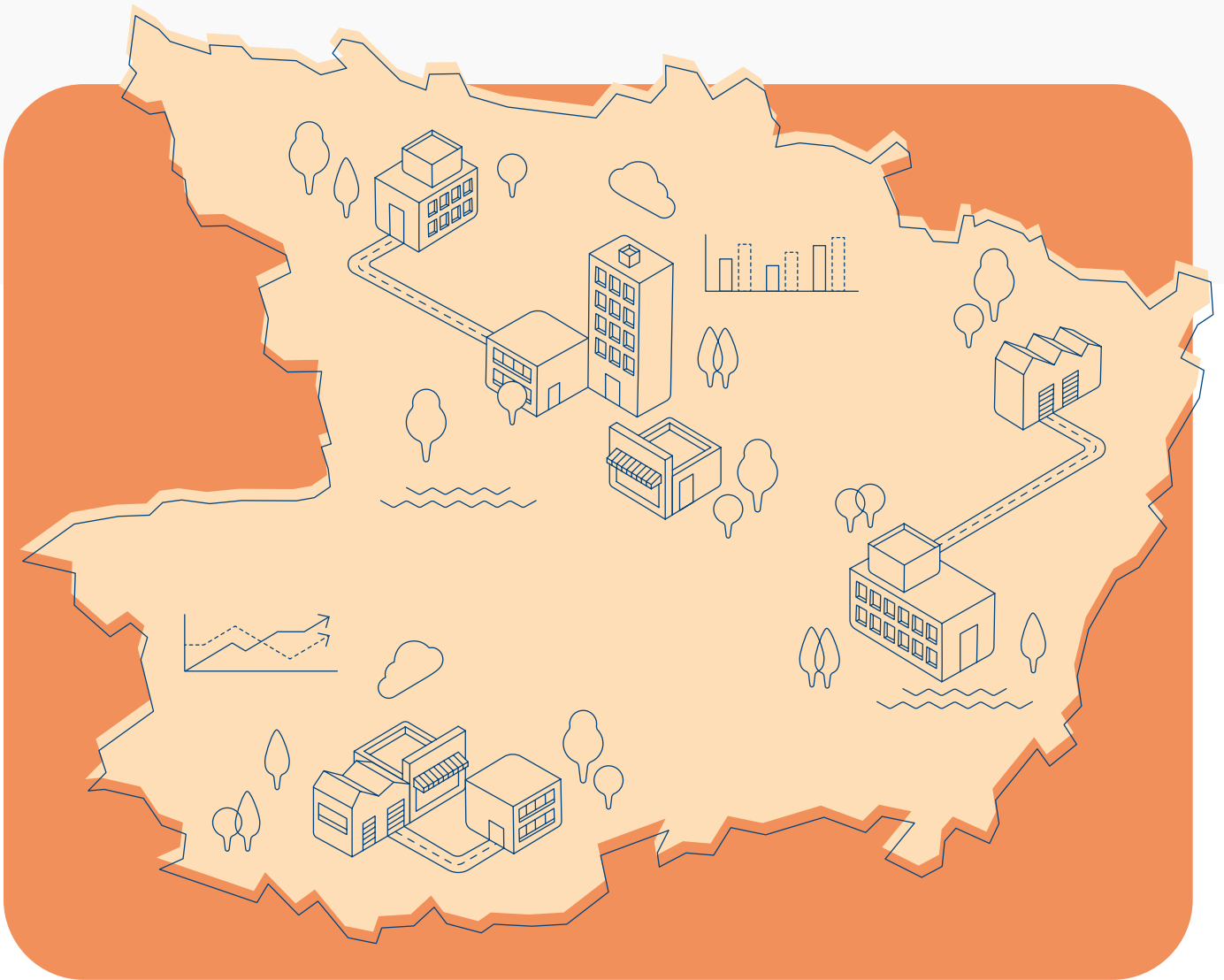




CHAMBRE DE COMMERCE  
ET D'INDUSTRIE

1<sup>er</sup> ACCÉLÉRATEUR DES ENTREPRISES



# Observatoire de l'Immobilier d'Entreprise

MAINE-ET-LOIRE

ÉDITION 2023



## ÉDITO

Le durcissement des conditions de financement, l'inflation ou encore la hausse des coûts des matériaux et de l'énergie auraient pu être des freins au marché immobilier professionnel du département. Mais l'année 2022 s'est inscrite dans un dynamisme encore plus fort que 2021. Côté transactions de bureaux et locaux d'activités, 2022 est encore une grande année. De nouveaux programmes viennent illustrer cette tendance notamment à Angers.

Dernier sursaut avant un ralentissement possible ? L'envolée des prix menace et la situation du commerce reflète immédiatement d'une conjoncture moins florissante sont autant de signaux faibles à intégrer.

L'avenir s'annonce plus à capitaliser sur la **qualité** que des volumes importants à développer. Trois raisons à cela :

- Il s'agit de parvenir à faire mieux en optimisant au plus juste l'utilisation de ses ressources. Le mode hybride aide à cette optimisation et constitue aujourd'hui un élément majeur de la promesse employeur : le télétravail conduit à revoir les surfaces pour beaucoup d'entreprises de service.

- Il convient de repenser son offre de services en s'appuyant sur des acteurs de l'écosystème local : la mixité d'usages est au service du confort des salariés qui trouveront l'ensemble des réponses à leur équilibre professionnel/personnel dans un environnement connecté et à proximité d'endroits où ils pourront à la fois sortir, vivre, travailler.

- La sobriété foncière et immobilière nécessite adaptation et transformation vers un secteur de la construction neutre en carbone. L'ambition est partagée par un grand nombre de parties prenantes dans l'entreprise.

Ces enjeux sont partagés au sein du Club Immobilier Anjou, dont l'objectif est d'être le phare qui donne le cap pour anticiper les tendances à venir.



Lacroix Electronics – ©Hiboo Films

## AVIS D'EXPERT

### Christophe DE GUISTI

Président du Club Immobilier Anjou

Au deuxième semestre 2022, comme au début de cette nouvelle année, le coût des matières premières et la hausse des taux d'intérêt, entre autres, ont fini par avoir raison de la surprenante résilience que nous observons ces derniers temps.

À l'image de l'économie française, et à l'exception du marché de l'habitat particulièrement impacté par la conjoncture, même si la demande reste globalement soutenue, c'est au niveau structurel que s'opèrent les changements, sonnante la fin des paradigmes que l'on croyait enracinés.

Qu'ils soient en lien direct avec notre économie, l'environnement, l'évolution de la réglementation ou bien pour des raisons sociétales, la combinaison de ces éléments impacte directement les entreprises comme les professionnels de l'immobilier nous dirigeant inéluctablement vers la réinvention du modèle pour l'adapter aux nouveaux enjeux.

À l'échelle de notre territoire, comme pour nos activités, même s'il est vrai que nous profitons toujours d'une réelle dynamique pour des raisons parfaitement identifiées, il est fort à penser que l'enjeu principal pour les années à venir soit bien de prendre du recul pour analyser la situation en vue d'adapter au mieux les prochaines décisions qui je pense seront déterminantes pour l'avenir de nos entreprises au sens large du terme.



Immeuble Oudon / Carré d'Orgemont – ©Lelièvre Angers



**Matthieu BILLIARD**  
Président CCI  
de Maine-et-Loire

# CHIFFRES CLÉS 2022 EN MAINE-ET-LOIRE



## BUREAUX

**46 071 m<sup>2</sup>**  
DEMANDE PLACÉE EN 2022  
(44 440 M<sup>2</sup> EN 2021)

**34% PART REPRÉSENTÉE**  
PAR LE NEUF DANS LE  
VOLUME COMMERCIALISÉ



## LOCAUX D'ACTIVITÉS & ENTREPÔTS

**141 801 m<sup>2</sup>**  
DEMANDE PLACÉE EN 2022  
(130 125 M<sup>2</sup> EN 2021)

**77% PART REPRÉSENTÉE**  
PAR LA SECONDE MAIN DANS  
LE VOLUME COMMERCIALISÉ

**157**  
TRANSACTIONS EN 2022  
(148 EN 2021)

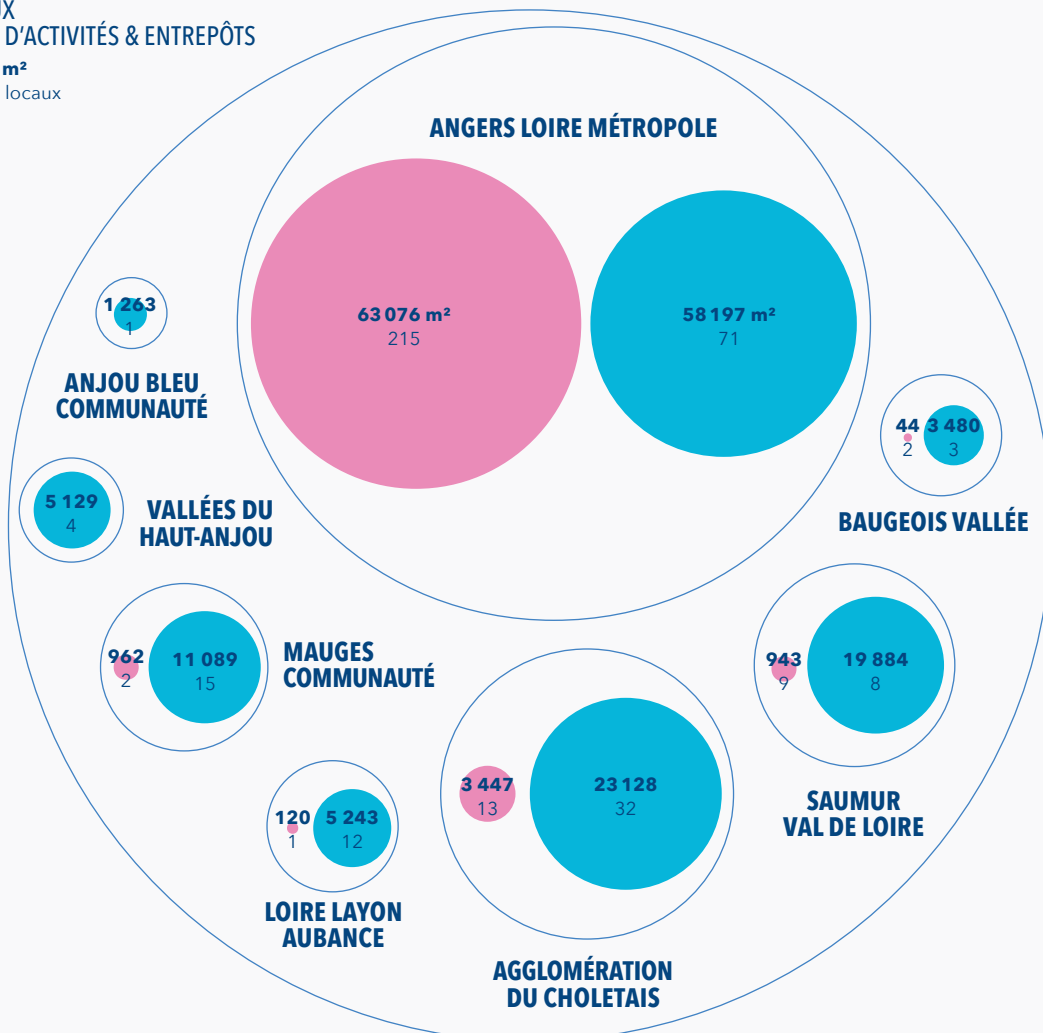
**68 592 m<sup>2</sup>**  
OFFRE DISPONIBLE  
AU 31 DÉCEMBRE 2022  
(75 530 M<sup>2</sup> EN 2021)

**156**  
TRANSACTIONS EN 2022  
(181 EN 2021)

**127 414 m<sup>2</sup>**  
OFFRE DISPONIBLE  
AU 31 DÉCEMBRE 2022  
(121 070 M<sup>2</sup> EN 2021)

## OFFRE DISPONIBLE EN MAINE-ET-LOIRE

- BUREAUX
- LOCAUX D'ACTIVITÉS & ENTREPÔTS
- Surface en m<sup>2</sup>
- Nombre de locaux



# LE MAINE-ET-LOIRE EN CHIFFRES



## POPULATION ET TERRITOIRE



**2<sup>e</sup>** DÉPARTEMENT LE PLUS PEUPLÉ DE LA RÉGION PAYS DE LOIRE AVEC **21%** DES RÉSIDENTS DE LA RÉGION

**28<sup>e</sup>** RANG DES DÉPARTEMENTS FRANÇAIS

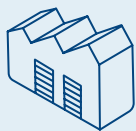
**+ 2 700** HABITANTS PAR AN ENTRE 2014 ET 2020

**177** COMMUNES DONT **38 COMMUNES NOUVELLES**

**820 713** HABITANTS DANS LE DÉPARTEMENT (2020)

PRÈS DE **50 000** ÉTUDIANTS SUR LE DÉPARTEMENT PLUS DE **11 000** APPRENTIS

**20%** DE LA POPULATION ANGEVINE EST ÉTUDIANTE



## ÉCONOMIE

**UN TISSU ÉCONOMIQUE DIVERSIFIÉ** ARTICULÉ AUTOUR DE 8 GRANDES FILIÈRES

**PLUSIEURS PÔLES DE COMPÉTENCES**

WE NETWORK, VÉGÉPOLYS VALLEY, NOVA CHILD, MENUISERIE Avenir...

**UNE ÉCONOMIE QUI SE TERTIARISE** 234 600 EMPLOIS +8% EN 10 ANS

**UN PÔLE INDUSTRIEL IMPORTANT** AVEC 54 000 EMPLOIS

**UNE AGRICULTURE DIVERSIFIÉE** DE L'ÉLEVAGE À LA CULTURE DE LA VIGNE  
18 300 EMPLOIS (2<sup>e</sup> DÉPARTEMENT FRANÇAIS)  
68% DE SURFACE AGRICOLE



## ENTREPRISES

**9 640** CRÉATIONS D'ENTREPRISES EN 2022, + 1% PAR RAPPORT À 2021

**61%** DES NOUVELLES STRUCTURES SONT DES MICRO-ENTREPRISES



# ANGERS LOIRE MÉTROPOLE

EN 2022



## BUREAUX

**37 534 m<sup>2</sup>**  
DE SURFACES COMMERCIALISÉES  
**81% DU TOTAL DÉPARTEMENTAL**

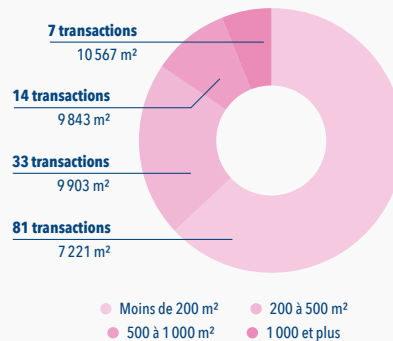
**135 TRANSACTIONS**  
(127 EN 2021)

**63 076 m<sup>2</sup>**  
DE STOCK, DONT **24% DE NEUF**

## UN MARCHÉ TERTIAIRE QUI RESTE DYNAMIQUE

Dans la continuité de 2021, le marché du bureau angevin maintient un haut niveau d'activité en 2022 : plus de 37 000 m<sup>2</sup> ont été commercialisés, soit un volume assez proche de celui observé en 2021. Signe de la vitalité du secteur, le nombre de transactions progresse en 2022 (+6%). L'arrivée sur le marché de nouveaux programmes a renforcé la part du neuf au cours des deux dernières années : 40% de la demande placée. Si la location demeure majoritaire (7 opérations sur 10), les entreprises privilégient plus volontiers l'acquisition quand leur choix porte sur des produits de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. La hausse des prix s'est confirmée en 2022. La valeur médiane à la location pour le neuf est en effet en progression d'une vingtaine d'euros et s'établit à 175 €/m<sup>2</sup>/an. La barre des 3 000 €/m<sup>2</sup> a parfois été dépassée à l'acquisition sur des produits neufs.

## RÉPARTITION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS PAR TAILLE



## PRIX LOCATION

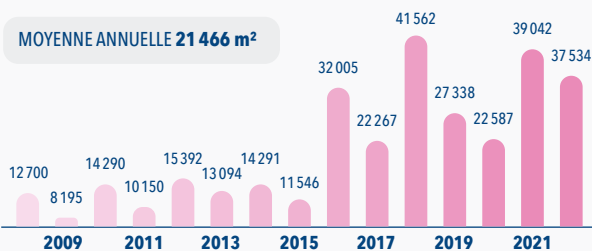
- NEUF : 150/200€ (m<sup>2</sup>/an)
- SECONDE MAIN : 60/170€ (m<sup>2</sup>/an)

## PRIX VENTE

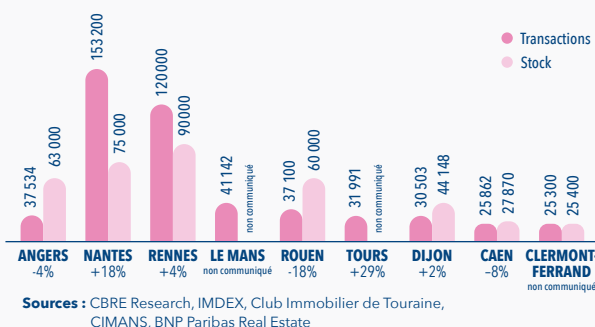
- NEUF : 1 900/3 000€ (m<sup>2</sup>)
- SECONDE MAIN : 1 300/2 300€ (m<sup>2</sup>)

## TRANSACTIONS DE BUREAUX DEPUIS 2008 (en m<sup>2</sup>)

MOYENNE ANNUELLE **21 466 m<sup>2</sup>**



## MARCHÉ DES BUREAUX COMPARAISON PAR AGGLOMÉRATION (en m<sup>2</sup>) ÉVOLUTION 2021/2022



Banque de France (immeuble les Ateliers)  
©CBRE



Immeuble Authion / Carré d'Orgemont  
©Lelièvre Angers

## AVIS D'EXPERT

**François-Marie LABBÉ**  
LELIÈVRE Angers

Le marché tertiaire angevin est resté dynamique en 2022 avec une demande placée comparable à celle de 2021. Les nouveaux programmes (Orgemont, Trélazé notamment) se sont bien remplis. 2022 a également été marquée par la livraison du projet Concept près de la gare et le développement du quartier Saint-Serge. La hausse des coûts de construction, la rareté du foncier ou encore l'augmentation des taux d'intérêt ont eu un impact sur les prix, toujours orientés à la hausse. Avec le déploiement du télétravail, les entreprises revoient leur stratégie et l'occupation des bureaux : réduction de la surface, optimisation... Parallèlement, le critère environnemental (labellisation, haute performance...) est de plus en plus prégnant dans le choix des clients. L'attractivité d'Angers reste un atout et offre de bonnes perspectives pour le secteur (lancement du Carré d'Orgemont 2).

# ANGERS LOIRE MÉTROPOLE

EN 2022



## LOCAUX D'ACTIVITÉS & ENTREPÔTS

**58 151 m<sup>2</sup>**

DE SURFACES COMMERCIALISÉES  
41 % DU TOTAL DÉPARTEMENTAL

**79** TRANSACTIONS  
(88 EN 2021)

**58 197 m<sup>2</sup>**

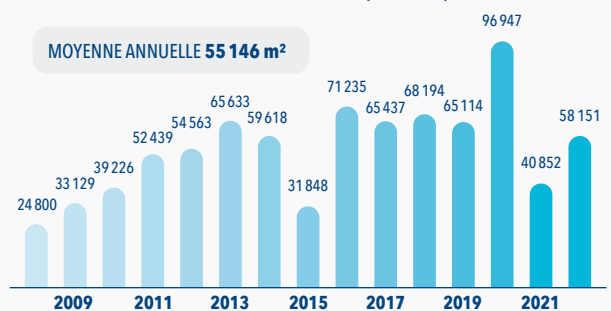
DE STOCK, DONT 22% DE NEUF

LOCAUX D'ACTIVITÉS : **56 963 m<sup>2</sup>**  
ENTREPÔTS : **1 234 m<sup>2</sup>**

### UN REGAIN D'ACTIVITÉ EN 2022

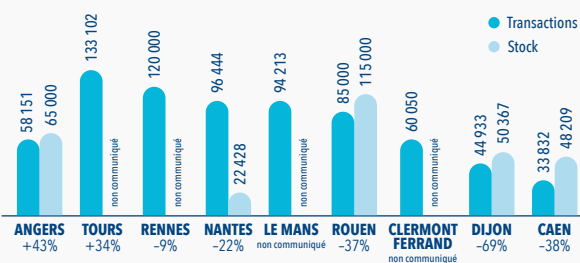
Après un net recul en 2021, le marché des locaux d'activités et des entrepôts repart à la hausse. Le volume commercialisé s'établit à environ 58 000 m<sup>2</sup> en 2022, soit un niveau proche de la moyenne annuelle enregistrée depuis la création de l'observatoire. Cette reprise est notamment imputable à la concrétisation d'une opération d'envergure à Trélazé avec l'arrivée du transporteur et logisticien Agneau (bâtiment de 17 000 m<sup>2</sup>) et à l'arrivée sur le marché de nouveaux produits. Si la demande à l'achat est soutenue, la location reste dominante avec 70% des transactions.

### TRANSACTIONS DE LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS DEPUIS 2008 (en m<sup>2</sup>)



### MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS COMPARAISON

PAR AGGLOMÉRATION (en m<sup>2</sup>) ÉVOLUTION 2021/2022



Sources : CBRE Research, IMDEX, Club Immobilier de Touraine, Arthur Loyd

### PRIX LOCATION

• SECONDE MAIN : 40/110€ (m<sup>2</sup>/an)

### PRIX VENTE

• NEUF : 1 100/1 700€ (m<sup>2</sup>)  
• SECONDE MAIN : 500/1 100€ (m<sup>2</sup>)



Normandie Logistique - ©P21

### LES PRINCIPAUX CHANTIERS LIVRÉS EN 2022 EN COMPTES PROPRES POUR ANGERS LOIRE MÉTROPOLE

**CENTRAVET** – SAINT-LÉGER-DE-LINIÈRES :  
Création de **5 600 m<sup>2</sup>**

**FAB'ACADEMY PÔLE FORMATION UIMM** –  
ANGERS : Création de **4 700 m<sup>2</sup>**

**ESAIP** – SAINT-BARTHÉLÉMY D'ANJOU :  
Extension de **4 200 m<sup>2</sup>**

**AMS** – BOUCHEMAINE :  
Création de **2 500 m<sup>2</sup>**

## AVIS D'EXPERT

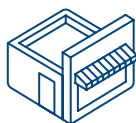
**Adrien CHAMEROY**

Guilbeau & Chameroy Commerces locaux Pro

Le marché des locaux d'activité / entrepôts bénéficie toujours d'une demande soutenue et d'un vif intérêt des investisseurs pour l'agglomération angevine. Le volume commercialisé approche d'ailleurs la barre des 60 000 m<sup>2</sup> en 2022. Si les transactions de produits neufs ont été plus nombreuses en 2022 (Agneau Trélazé, Landes II à Avrillé, ZAC de Saint-Serge...), le marché s'est cependant tendu en raison d'une pénurie de biens. Ce manque de disponibilités et la hausse des coûts de construction ont entraîné une forte hausse des prix : doublement des valeurs locatives en quelques années, alignement sur les prix de bureaux. La tension s'est également traduite par des délais de réflexion plus longs de la clientèle à la recherche de terrains et de locaux situés au sein des zones d'activité. À noter que la pression de la promotion immobilière résidentielle se fait toujours un peu plus forte pour le secteur...

# ANGERS LOIRE MÉTROPOLE

EN 2022



## LOCAUX COMMERCIAUX

### LE COMMERCE MARQUE LE PAS EN 2022

Avec environ 11 000 m<sup>2</sup> échangés, le marché des locaux commerciaux d'Angers Loire Métropole est en repli en 2022. Le nombre de transactions suit également cette tendance avec un recul de 18% par rapport à l'année précédente. Comme en 2022, la location des murs représente près de la moitié des opérations. Alors que la conjoncture reste difficile pour l'équipement de la personne, les services à la personne et les activités en lien avec les métiers de bouche restent les secteurs les plus porteurs (1 transaction sur 2 en 2022). Malgré ces résultats en demi-teinte, le faible taux de vacance enregistré dans l'hypercentre (4,5%) reste un motif de satisfaction.

**11 338 m<sup>2</sup>**  
DE SURFACES COMMERCIALISÉES  
(21 737 m<sup>2</sup> EN 2021)

**88 BIENS** DONT 65 %  
ÉTAIENT VIDES AU  
MOMENT DE LA TRANSACTION  
(107 BIENS EN 2021)

**135 m<sup>2</sup>**  
TRANSACTION MOYENNE

**70 %**  
PART D'ANGERS SUR  
L'ENSEMBLE DES OPÉRATIONS

### VALEUR LOCATIVE

- **ANGERS : 100/500 €**  
(m<sup>2</sup>/an hors droit au bail)  
Centre-ville/Lafayette/Éblé  
100/500 € m<sup>2</sup>/an  
Autres quartiers :  
100/360 € m<sup>2</sup>/an
- **AUTRES COMMUNES : 70/160 €**  
(m<sup>2</sup>/an hors droit au bail)

### PRIX DE VENTE

- **ANGERS : 900/3 500 € (m<sup>2</sup>)**  
Centre-ville/Lafayette/Éblé :  
1 600/3 500 € m<sup>2</sup>  
Autres quartiers :  
900/2 500 € m<sup>2</sup>
- **AUTRES COMMUNES : 800/2 000 € (m<sup>2</sup>)**

### ACTIVITÉ DE L'UTILISATEUR FINAL DU LOCAL – TOP 5

1. SERVICES À LA PERSONNE*	22 %
2. ALIMENTAIRE	18 %
3. HYGIÈNE-BEAUTÉ-SANTÉ	16 %
4. VENTE À INVESTISSEUR	13 %
5. CAFÉ-HÔTEL-RESTAURANT	10 %

\*Banque, assurance, intérim, services à domicile...

## AVIS D'EXPERT

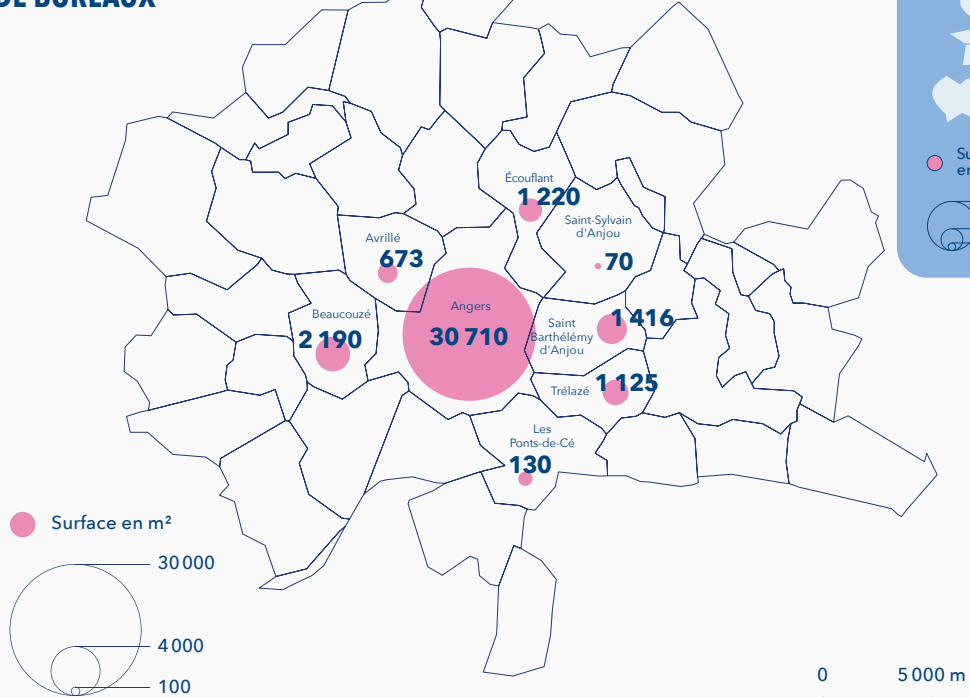
**Bruno & Alexandre GUEDON**  
Guédon Immobilier Commerces

La vacance demeure à un niveau historiquement bas en 2022, plus particulièrement dans l'hypercentre (taux inférieur à 5%). Le niveau de commercialisation a été plus faible en 2022 avec un volume de transactions d'environ 11 000 m<sup>2</sup>. À Angers comme en France, les enseignes de prêt-à-porter rencontrent des difficultés, se traduisant par quelques fermetures dont les emplacements restent malgré tout attractifs. À l'inverse, l'alimentaire, la restauration ou encore les services (mutuelles, assurances...) gardent une bonne dynamique. Des évolutions qui peuvent peut-être menacer à l'avenir l'équilibre commercial du centre-ville : prédominance des métiers de bouche et des services au profit d'autres activités ? 2023 risque en tout cas d'être une année difficile pour le commerce (inflation, crise énergétique, mouvements sociaux...) d'autant que les banques se font plus exigeantes et les acheteurs deviennent plus difficiles (négociations sur les prix).

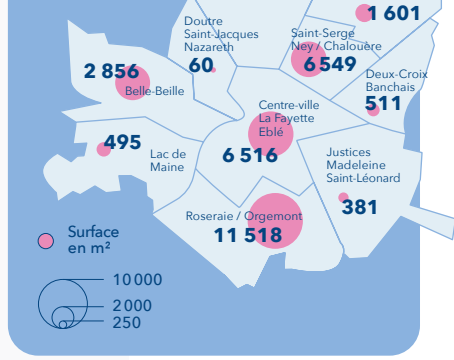


# LES TRANSACTIONS À ANGERS LOIRE MÉTROPOLE

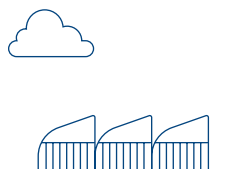
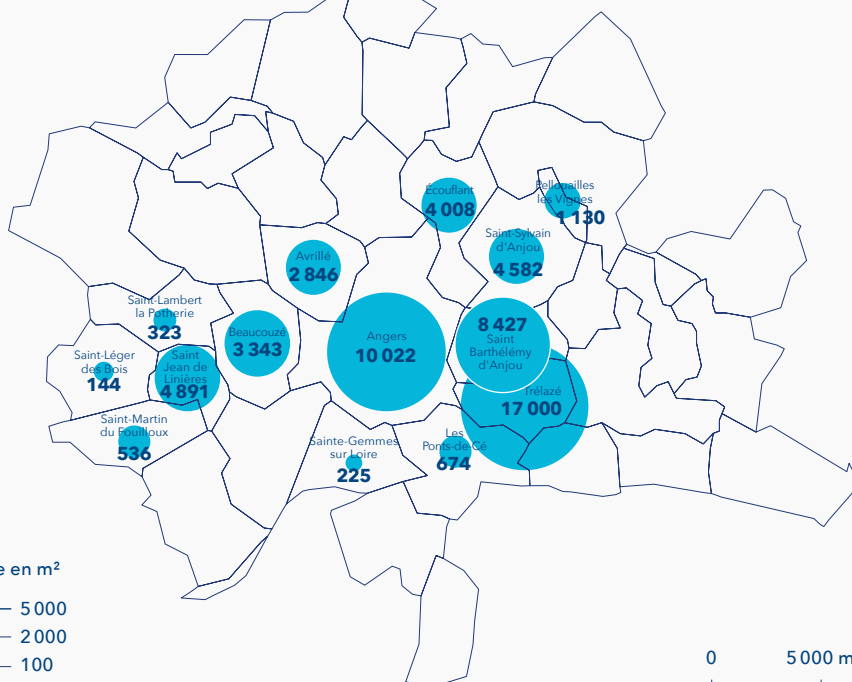
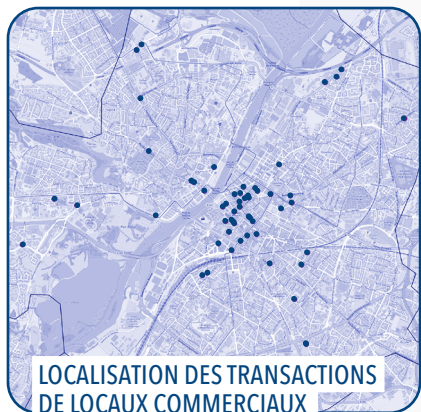
## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES TRANSACTIONS DE BUREAUX



### FOCUS SUR ANGERS



## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES TRANSACTIONS DE LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS





EN 2022

# AGGLOMÉRATION DU CHOLETAIS



## LOCAUX D'ACTIVITÉS & ENTREPÔTS

**43 622 m<sup>2</sup>**

DE SURFACES COMMERCIALISÉES / 31 % DU TOTAL DÉPARTEMENTAL

**23 128 m<sup>2</sup>**

DE STOCK, DONT 94 % DE SECONDE MAIN  
LOCAUX D'ACTIVITÉS : 16 035 m<sup>2</sup>  
ENTREPÔTS : 7 093 m<sup>2</sup>

**35 TRANSACTIONS**  
(50 EN 2021)

### LES PRINCIPAUX CHANTIERS LIVRÉS EN 2022 EN COMPTES PROPRES POUR L'AGGLOMÉRATION DU CHOLETAIS

**ELORA – LA SÉGUINIÈRE :**  
Transfert de **6 000 m<sup>2</sup>**

**DIXNEUF – LA ROMAGNE :**  
Extension de **5 000 m<sup>2</sup>**

**GABORIT – MAULÉVRIER :**  
Extension de **4 000 m<sup>2</sup>**

**GROLLEAU – MONTILLIERS :**  
Extension de **2 500 m<sup>2</sup>**

**NÉOFORM – CHOLET :**  
Extension de **2 000 m<sup>2</sup>**



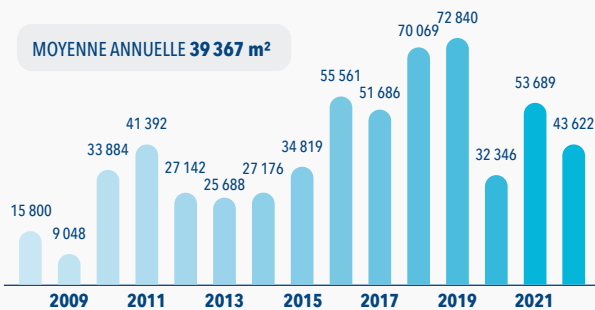
©Elora

### MOINS D'ACTIVITÉ EN 2022

Le marché de l'industrie, logistique et artisanat a été un peu moins dynamique en 2022. Près de 44 000 m<sup>2</sup> ont été échangés à l'échelle de l'agglomération choletaise alors que le nombre de transactions a également diminué (une quinzaine en moins par rapport à 2021). Parallèlement, les opérations en comptes propres prennent de l'ampleur sur le territoire et les constructions de bâtiments menées sous cette forme se font plus nombreuses chaque année. Comme en 2021, les entreprises continuent de faire le choix de l'acquisition : 3 transactions sur 4.

### TRANSACTIONS DE LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS DEPUIS 2008 (en m<sup>2</sup>)

MOYENNE ANNUELLE **39 367 m<sup>2</sup>**



## AVIS D'EXPERT

**Fabien CLÉMOT**  
Clémot Immo

Dans un contexte international et géopolitique difficile et incertain, la demande de locaux commerciaux et d'activité s'est maintenue à un niveau élevé pour l'année 2022, avec une légère diminution sur le dernier trimestre. Pour le 1<sup>er</sup> semestre 2023, compte tenu des taux d'emprunts élevés au niveau professionnel, et de la faible disponibilité de bâtiments de seconde main, nous avons pu constater un ralentissement de l'activité. De plus, après la crise sanitaire, les coûts de construction du neuf ont considérablement augmenté. Ce phénomène a accentué la recherche de bâtiments de seconde main et, implicitement a contribué à l'augmentation des prix.



## BUREAUX

**4 821 m<sup>2</sup>**

DE SURFACES COMMERCIALISÉES  
10 % DU TOTAL DÉPARTEMENTAL

**14 TRANSACTIONS**  
(9 EN 2021)

**3 447 m<sup>2</sup>**

DE STOCK RÉPARTIS SUR 13 BIENS

### UN NOMBRE DE TRANSACTIONS EN HAUSSE SUR LE TERTIAIRE

Si la demande placée est globalement stable par rapport à 2021 (près de 5 000 m<sup>2</sup> commercialisés), la progression du nombre de transactions démontre que le marché tertiaire choletais est resté actif en 2022. Cette bonne dynamique a permis de diviser par deux le stock disponible par rapport à l'année précédente.

# SAUMUR VAL DE LOIRE

EN 2022



## LOCAUX D'ACTIVITÉS & ENTREPÔTS

**25 197 m<sup>2</sup>**

DE SURFACES  
COMMERCIALISÉES / 18 %  
DU TOTAL DÉPARTEMENTAL

**19** TRANSACTIONS



©Alliance Etiquettes

**LES PRINCIPAUX  
CHANTIERS LIVRÉS  
EN 2022 EN COMPTES  
PROPRES POUR  
SAUMUR VAL DE LOIRE**

**RÉNOVAL – SAUMUR :**  
Transfert de **8 800 m<sup>2</sup>**

**ALLIANCE ÉTIQUETTES  
DOUÉ-EN-ANJOU :**  
Création de **5 000 m<sup>2</sup>**

## AVIS D'EXPERT

**Michel PATTÉE**

Vice-président de Saumur Val de Loire

Saumur Val de Loire a bénéficié d'un rythme de développement économique très soutenu ces quatre dernières années. Aussi, en 2023, l'espace foncier disponible est à présent saturé ou presque sur l'ensemble des parcs d'activités de l'agglomération. Face à la loi ZAN et aux pressions croissantes sur le foncier économique, Il apparaît nécessaire pour l'agglomération de s'inscrire dans une logique d'application de la loi ZAN en actionnant des leviers :

1- L'agglomération mène un travail de fond pour renforcer sa connaissance du foncier économique, un des enjeux déterminants.

2- Elle mène en parallèle un programme de requalification et de valorisation de 3 anciennes friches industrielles avec la volonté d'y maintenir des activités économiques productives et de développer l'emploi industriel sur le territoire.

Dans le cadre d'une concession d'aménagement multi-sites, l'Agglomération a mandaté Alter Public pour la réalisation des études et des travaux de requalification de ces 3 sites. Une première opération de requalification d'un ancien site industriel ; Altrex à Saumur, de plus de 8 000 m<sup>2</sup> de bâtiments, a reçu le soutien de l'Ademe dans le cadre des appels à projets fonds friches. La modernisation des ZAE, et plus largement la gestion du foncier économique, est donc à intégrer dans nos stratégies de développement économique pour continuer à développer nos territoires.

## AUTRES TERRITOIRES DU DÉPARTEMENT

EN 2022

**14 831 m<sup>2</sup>**

DE SURFACES  
COMMERCIALISÉES / 10 %  
DU TOTAL DÉPARTEMENTAL

**28** TRANSACTIONS

**LES PRINCIPAUX  
CHANTIERS LIVRÉS  
EN 2022 EN COMPTES  
PROPRES POUR LES  
AUTRES TERRITOIRES**

**LACROIX ELECTRONICS  
BEAUPRÉAU EN MAUGES :**  
Transfert de **19 000 m<sup>2</sup>**

**AJS BLACKFOX  
SÈVREMOINE :**  
Création de **9 000 m<sup>2</sup>**

**LVMH  
BEAULIEU-SUR-LAYON :**  
Création de **6 000 m<sup>2</sup>**



©AJS Blackfox

## AVIS D'EXPERT

**Jean-François CULLERIER**

Vice-Président de Baugeois-Vallée

2022 s'inscrit dans la continuité des années précédentes avec une demande de locaux d'activité supérieure à l'offre existante dans le contexte de raréfaction du foncier (ZAN). Cela nous incite à miser sur la densification à la parcelle, la résorption de friches, mais aussi la mutualisation d'espaces en concertation avec les entreprises.

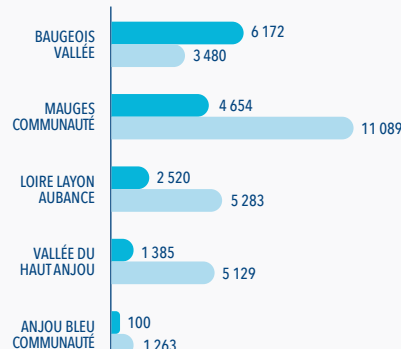
**Vincent Gaboriau**

Vice-Président de Baugeois-Vallée

2023 confirme la bonne dynamique de l'offre privée sur notre territoire et l'enjeu pour la collectivité est de s'inscrire en complémentarité en portant des espaces d'activités denses comme l'Espace Artisanal de la Vallée à Mazé-Milon inauguré fin 2022 et le projet de pépinière d'entreprises à Beaufort-en-Anjou.

### TRANSACTION ET STOCK DE LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS PAR EPCI EN 2022 (en m<sup>2</sup>)

● Transactions  
● Stock



# L'OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EST RÉALISÉ PAR LA CCI DE MAINE-ET-LOIRE

## EN PARTENARIAT AVEC :

 <p><b>solutions&amp;co</b> Agence de développement économique</p>	<p><b>AGENCE RÉGIONALE PAYS DE LA LOIRE</b> Gonzague MANNESIER Immeuble Forum - 18 rue de Rennes - 49000 ANGERS ☎ 02 40 89 96 53 ✉ g.mannesier@solutions-eco.fr</p>	 <p><b>GUÉDON</b></p>	<p><b>GUÉDON IMMOBILIER COMMERCES</b> Bruno et Alexandre GUÉDON 6 rue Lenepveu - 49100 ANGERS ☎ 02 41 86 03 02 ✉ a.guedon@guedon-immobilier.fr</p>
 <p><b>Le Choletais</b> L'audace pour réussir</p>	<p><b>AGGLOMÉRATION DU CHOLETAIS</b> - Emmanuel HUBERT Rue Saint-Bonaventure - BP 62111 - 49321 CHOLET CEDEX ☎ 02 44 09 26 37 ✉ ehubert@choletagglomeration.fr</p>	 <p><b>Guilbeau &amp; Chamery</b> Commerces - Locaux pro</p>	<p><b>GUILBEAU &amp; CHAMEROY Commerces Locaux pro</b> Benoît GUILBEAU &amp; Adrien CHAMEROY 4 bis boulevard Carnot - 49100 ANGERS ☎ 02 41 96 56 01 ✉ b.guilbeau@gc-locauxpro.fr ✉ a.chameroy@gc-locauxpro.fr</p>
 <p><b>alain rousseau immo.comine</b></p>	<p><b>ALAIN ROUSSEAU IMMOBILIER COMINE</b> Guillaume ROUSSEAU 10 boulevard Henri Arnauld - 49001 ANGERS ☎ 02 41 24 13 70 ✉ g.rousseau@alain-rousseau.com</p>	 <p><b>LELIEVRE</b></p>	<p><b>LELIEVRE ANGERS</b> - François-Marie LABBÉ 41 boulevard de Coubertin - 49000 ANGERS ☎ 02 41 37 07 47 ✉ fm.labbe@lelievre-immobilier.com</p>
 <p><b>aldev</b> ANJOU LOIRE DÉVELOPPEMENT</p>	<p><b>ALDEV</b> - Laurence BERGERO-PINA 122 rue du Château d'Orgemont - CS 10406 49104 ANGERS CEDEX 02 ☎ 02 52 57 01 05 ✉ lpina@angers-developpement.com</p>	 <p><b>LIGERIM CAREMO</b></p>	<p><b>LIGERIM CAREMO</b> - Christophe DE GUISTI &amp; Éric MALET 5 bis boulevard du Maréchal Foch - 49100 ANGERS ☎ 02 41 88 24 00 ✉ deguisti@ligerim-caremo.fr ✉ eric.malet@ligerim-caremo.fr</p>
 <p><b>Angers Loire habitat</b></p>	<p><b>ANGERS LOIRE HABITAT</b> - Nicolas ROMÉ 4 rue de la Rame - CS 70109 - 49101 ANGERS CEDEX 02 ☎ 02 41 23 57 91 ✉ nicolas.rome@angers-loire-habitat.fr</p>	 <p><b>LOIRE LAYON AUBANCE</b></p>	<p><b>LOIRE LAYON AUBANCE</b> - Alexandre ROUSSEAU 1 rue Adrien Meslier - CS 80083 49170 SAINT-GEORGES-SUR-LOIRE CEDEX ☎ 02 41 74 93 74 ✉ alexandre.rousseau@loirelayonaubance.fr</p>
 <p><b>ANJOU BLEU COMMUNAUTÉ</b></p>	<p><b>ANJOU BLEU COMMUNAUTÉ</b> - Julien BARBOT Place du Port - Segré - 49501 SEGRÉ EN ANJOU BLEU CEDEX ☎ 02 85 29 11 56 ✉ julien.barbot@anjoubleucommunaute.fr</p>	 <p><b>Maine&amp;Loire habitat</b></p>	<p><b>MAINE ET LOIRE HABITAT</b> - Benoit RATIER 11 rue du Clon - CS 70146 - 49001 ANGERS CEDEX 01 ☎ 02 41 81 68 30 ✉ b.ratier@mlhabitat.fr</p>
 <p><b>ANJOU LOIR &amp; SARTHE</b></p>	<p><b>ANJOU LOIR ET SARTHE</b> - Ronan KERISIT 103 rue Charles Darwin - BP 70004 - 49125 TIERCE ☎ 02 52 75 05 05 ✉ ronan.kerisit@ccals.fr</p>	 <p><b>MAUGES COMMUNAUTÉ</b></p>	<p><b>MAUGES COMMUNAUTÉ</b> Guillaume CHARRIER &amp; Marc THIBAudeau Rue Robert Schuman - La Loge - 49600 BEAUPREAU-EN-MAUGES ☎ 02 41 71 77 10 ✉ g.charrier@maugescommunaute.fr ✉ m-thibaudeau@maugescommunaute.fr</p>
 <p><b>Arthur Loyd</b></p>	<p><b>ARTHUR LOYD</b> - Benoît PLUMEL 1 place André Leroy - 49100 ANGERS ☎ 02 41 31 31 31 ✉ angers@arthur-loyd.com</p>	 <p><b>P2i</b></p>	<p><b>P2i</b> - Gilles MADRE 83 boulevard Pierre de Coubertin - 49000 ANGERS ☎ 02 33 37 76 62 ✉ g.madre@p2i.fr</p>
 <p><b>axeliha</b></p>	<p><b>AXELIHA</b> - Harold HOUSSEAU 42 Boulevard du Roi René - 49100 ANGERS ☎ 02 41 79 62 60 ✉ hhoussseau@axeliha.fr</p>	 <p><b>PACTUM</b> L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE</p>	<p><b>PACTUM</b> - Christophe TALBOTEC 2 square la Fayette - 49000 ANGERS ☎ 06 17 45 23 32 ✉ christophe.talbotec@pactum.fr</p>
 <p><b>Baugeois Vallée</b></p>	<p><b>BAUGEOIS VALLÉE</b> - Samuel BRIAND 15 avenue Legoulz de la Boulaie - Baugé 49150 BAUGÉ EN ANJOU ☎ 02 41 84 49 46 ✉ samuel.briand@baugeoisvallee.fr</p>	 <p><b>LA POSTE IMMOBILIER</b></p>	<p><b>POSTE IMMO</b> - Mélanie GUILLAUME 57 avenue Winston Churchill - 49050 ANGERS CEDEX 01 ☎ 02 41 37 98 00 ✉ melanie.guillaume@laposte.fr</p>
 <p><b>BMG GROUPE</b></p>	<p><b>BMG GROUPE</b> - Nicolas RAMÉ Le Bois Montbourcher - 49220 CHAMBELLAY ☎ 02 41 21 01 70 ✉ n.rame@groupe-bmg.fr</p>	 <p><b>REALITES</b></p>	<p><b>RÉALITÉS</b> - Louis GRIMAULT 4 rue Jacques Bordier - 49 100 ANGERS ☎ 02 41 42 82 83 ✉ l.grimaault@realites.com</p>
 <p><b>Cabinet ABI</b> Immobilier d'entreprise - Vente/Location - Investissement</p>	<p><b>CABINET ABI</b> - Alexandre GHAFOURYAN 29 rue Edison - 49000 ANGERS ☎ 06 22 32 88 58 ✉ abi.gvs@gmail.com</p>	 <p><b>SAUMUR HABITAT</b></p>	<p><b>SAUMUR HABITAT</b> - Frédéric PILON 213 boulevard Delessert - CS 44043 - 49412 SAUMUR CEDEX ☎ 02 41 83 48 41 ✉ f.pilon@saumurhabitat.fr</p>
 <p><b>Cabinet CTIE</b> Conseils et Transactions en Immobilier d'Entreprise</p>	<p><b>CABINET CTIE</b> - Steven PORCHER 8 rue Raoul Dufy - 49100 ANGERS ☎ 02 41 23 86 03 ✉ steven.porchier@cabinetctie.fr</p>	 <p><b>SAUMUR VAL DE LOIRE AGGLOMÉRATION</b></p>	<p><b>SAUMUR VAL DE LOIRE</b> - Aurélie ROSET-MELOU 11 rue du Maréchal Leclerc - CS 54030 49408 SAUMUR CEDEX ☎ 02 41 40 45 50 ✉ aurelie.roset-meloy@saumurvalde Loire.fr</p>
 <p><b>CBRE</b></p>	<p><b>CBRE</b> - Ségolène BIANCHI 22 mail Pablo Picasso - CS 94216 - 44042 NANTES CEDEX ☎ 02 52 62 00 01 ✉ segolene.bianchi@cbre.fr</p>	 <p><b>slh</b> SAINT LOUIS HABITAT</p>	<p><b>SEVRE LOIRE HABITAT</b> - Virginie DABIN 34 rue de Saint-Christophe - CS 32144 - 49321 CHOLET CEDEX ☎ 02 41 75 25 25 ✉ vdabin@sevreloire-habitat.fr</p>
 <p><b>CHAMBRE DES NOTAIRES MAINE-ET-LOIRE - SARTHE</b></p>	<p><b>CHAMBRE DÉPARTEMENTALE DES NOTAIRES</b> Guislaine BELLION-LOUBOUTIN 19 rue Chevreul - CS 25211 - 49052 ANGERS CEDEX 2 ☎ 02 41 25 37 37 ✉ guislaine.bellion@notaires.fr</p>	 <p><b>Soclova</b> COMMERCES - LOCALS PROFESSIONNELS</p>	<p><b>SOCLOVA</b> - Kéziban GALÉOTTI 5 jardin Eblé - CS 10452 - 49004 ANGERS CEDEX 01 ☎ 02 52 09 40 44 ✉ k.galeotti@soclova.fr</p>
 <p><b>CLEMOT IMMO</b> MAIRIE DE L'ENTREPRISE</p>	<p><b>CLEMOT IMMO</b> - Fabien CLEMOT 2 Square Jean-Jacques Daguerre - 49300 CHOLET ☎ 02 41 29 16 14 ✉ contact.clemotimmo@orange.fr</p>	 <p><b>sominval</b></p>	<p><b>SOMINVAL</b> - Franck BOURASSEAU 12 avenue Jean Joxé - 49109 ANGERS CEDEX 2 ☎ 02 41 31 19 19 ✉ f.bourasseau@sominval.fr</p>
 <p><b>EIFFAGE</b></p>	<p><b>EIFFAGE</b> - Maëla TREGUIER 11 Route de Gachet - 44300 NANTES ☎ 02 51 13 87 51 ✉ maëla.treguier@eiffage.com</p>	 <p><b>Vallées du Haut-Anjou</b></p>	<p><b>VALLÉES DU HAUT ANJOU</b> - Cécilia MADIOT Place Charles de Gaulle - 49220 LE LION D'ANGERS ☎ 02 41 24 10 76 ✉ c.madiot@valleesduhautanjou.fr</p>
 <p><b>GROUPE GIBOIRE</b></p>	<p><b>GROUPE GIBOIRE</b> - Geoffroy PETIT 34 rue de Strasbourg - CS 70213 - 44002 NANTES CEDEX 1 ☎ 02 40 47 77 77 ✉ g.petit@giboire.com</p>		

## PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION

L'observatoire de l'immobilier d'entreprise a un champ géographique étendu au département de Maine-et-Loire. Les produits observés sont les bureaux, les locaux d'activités et les entrepôts en termes de stocks et de transactions. En 2020, le champ d'observation a été étendu aux transactions des locaux commerciaux à l'échelle d'Angers Loire Métropole.

Les données sont recueillies auprès des professionnels de l'immobilier et des collectivités partenaires : **17** professionnels de l'immobilier d'entreprises, **6** bailleurs sociaux, **9** EPCI, La Chambre Interdépartementale des Notaires, Solutions & Co et SOMINVAL

Les comptes propres, c'est-à-dire les surfaces construites à l'initiative d'une entreprise ou administration pour sa propre utilisation, sont également identifiés.



CHAMBRE DE COMMERCE  
ET D'INDUSTRIE

1<sup>er</sup> ACCÉLÉRATEUR DES ENTREPRISES

RÉALISATION : CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE MAINE-ET-LOIRE | JUIN 2023  
CONTACT : Grégory LOUSSOUARN – gregory.loussouarn@maineetloire.cci.fr



AVEC LA CONTRIBUTION DE

