

Les notes
de l'observatoire
économie/emploi

12/07/2022

Les permis de construire de locaux d'activités autorisés aujourd'hui peuvent être vus comme un indice avancé de la vitalité du marché de l'immobilier d'entreprise demain.

En dépit de facteurs extérieurs comme la pandémie de Covid-19, la bonne dynamique du territoire angevin se reflète également à travers les projets immobiliers de locaux d'entreprises et leurs spécificités sectorielles.

L'ACTIVITÉ DE CONSTRUCTION DE LOCAUX PROFESSIONNELS COMME RÉVÉLATEUR DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Directrice de publication : Alexandra Le Provost
Etudes et rédaction : Xavier Desray
Conception graphique : Aura
© Aura Juillet 2022

Agence d'urbanisme de la région angevine
29 rue Thiers - 49100 ANGERS - 02.41.18.23.80. - www.aurangevine.org

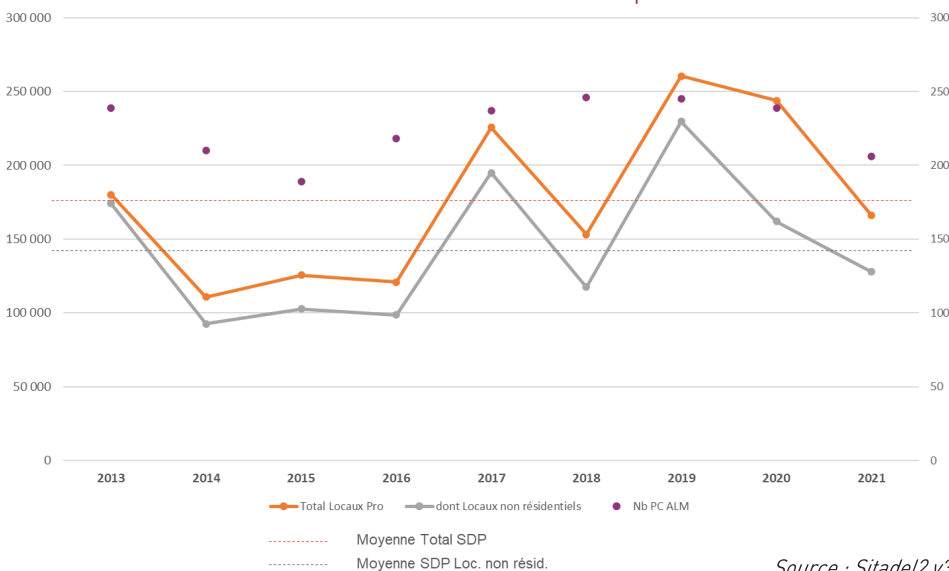
aura
agence d'urbanisme
de la région angevine



Hausse tendancielle des permis de construire de locaux malgré un ralentissement en 2021

En 2021, après deux années dynamiques, les projets de locaux d'activités dans les permis de construire sur l'ensemble d'Angers Loire Métropole (ALM) sont sensiblement inférieurs à la moyenne. Au total 165 907 m² sont programmés dans les locaux concernés par de l'activité économique (y compris programmes mixtes et habitat) dont 127 863 m² pour les locaux non résidentiels (voir glossaire infra) contre 144 427 m² en moyenne ces dernières années.

Evolution des SDP nouvelles dans les PC de locaux professionnels sur ALM



Source : Sitadel2 v3

Dans un contexte angevin porteur sans doute ralenti par la pression foncière (baisse des surfaces disponibles / hausse des prix) et la pandémie de Covid-19, le nombre de permis de construire (PC) autorisés est lui aussi inférieur (206 PC contre 225 / an en moyenne).

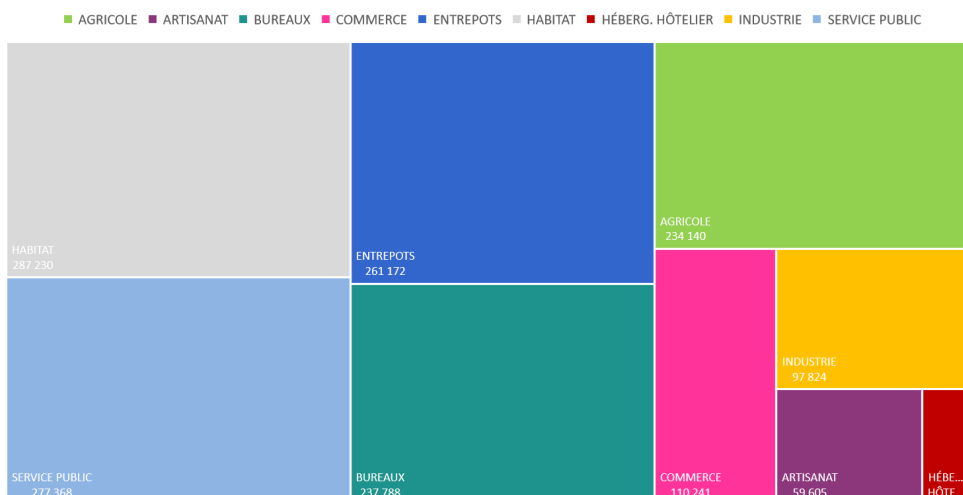
PLUS D'UN MILLION DE M² SUPPLÉMENTAIRES POUR LES LOCAUX PROFESSIONNELS EN 9 ANS

Depuis 2013, Angers Loire Métropole a vu se créer plus d'un million de mètres carrés de locaux professionnels (hors équipements et habitat) : les entrepôts représentent les surfaces de plancher (SDP) nouvelles les plus conséquentes avec le 1/4 des SDP des autorisations d'urbanisme ; avec l'artisanat et l'industrie, ces locaux d'activités équivalent même à 41% des SDP nouvelles de locaux

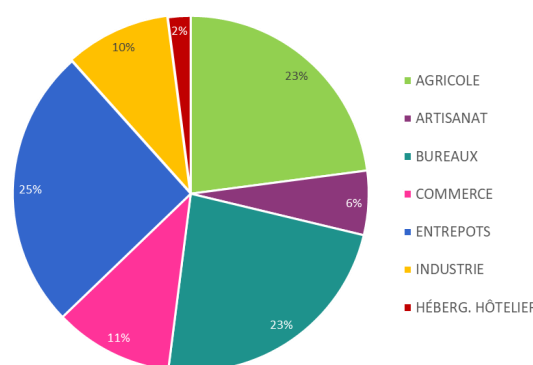
non résidentiels sur ALM ; les bureaux représentent ensuite également près du 1/4 des SDP (23%), tout comme les locaux agricoles (marché très concentré) ; les locaux commerciaux (11%) et ceux pour l'hébergement marchand ont un poids plus marginal.

Le poids des différentes destinations de locaux professionnels dans les permis de construire d'ALM depuis 2013 (cumul en SDP nouvelles, en m²)

Tous types de locaux (dont habitat des programmes mixtes, en m²)



Locaux non résidentiels seulement (hors habitat des programmes mixtes, en %)



Source : Sitadel2 v3

Une conjoncture sectorielle qui rythme les projets

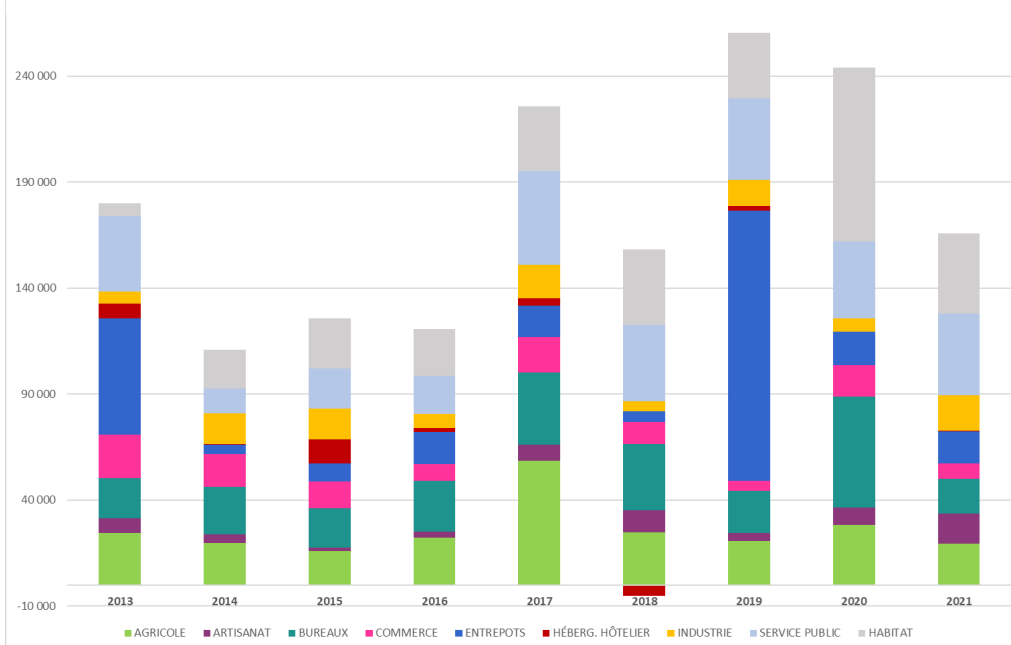
Si la part de chaque destination dans les demandes d'autorisation d'urbanisme (DAU, voir glossaire infra) est relativement constante dans le temps, certaines années sont portées par des catégories spécifiques, et généralement par quelques projets d'envergure ces années là.

C'était le cas en 2019 avec des projets de plateformes logistiques qui représentent pour cette seule année près de la moitié du total des SDP nouvelles d'entrepôts (49% avec 127 530 m²) depuis près de 10 ans ! Soit plus de 100 000 m² pour les 2 plateformes Action et InVivo/Gamm Vert à Verrières-en-Anjou.

En 2020 le volume de SDP de bureaux projeté était également significativement supérieur à la moyenne en raison des programmes Imagine Angers et Cour Saint Laud : plus de 52 000 m² de bureaux autorisés en 2020 soit deux fois plus que la moyenne.

En 2021 l'industrie se démarque avec peu de PC mais quelques projets de développement endogène notables (extensions Briand Construction Bois, Véolia/Triade, Neken...). Si les surfaces nouvelles de locaux agricoles varient peu (sauf 2017 avec plusieurs PC de serres horticoles), elles se concentrent essentiellement dans 3 communes : Sainte-Gemmes-sur-Loire (22%), Les Ponts-de-Cé (18%), et Loire-Authion (8%).

Répartition des SDP nouvelles par destination dans les DAU de locaux professionnels sur ALM depuis 2013



Source : Sitadel2 v3

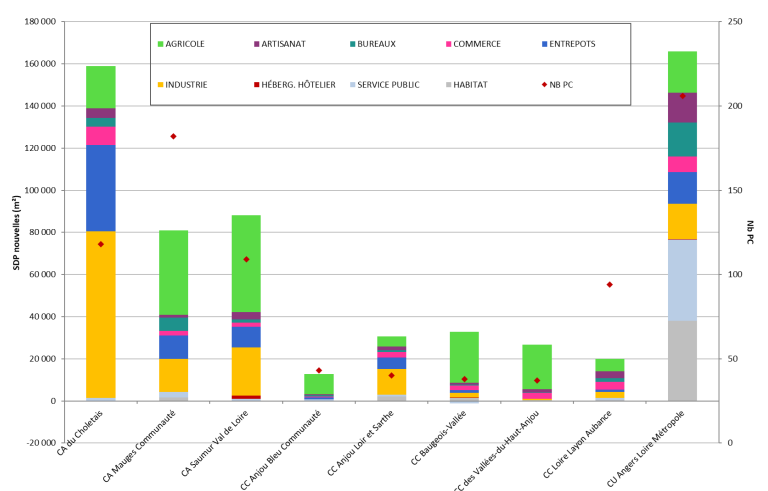
DES PROJETS D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE DIFFÉRENCIÉS AU SEIN DU DÉPARTEMENT

A l'échelle départementale, le marché angevin se distingue — en dehors du poids des équipements d'intérêt collectif et programmes mixtes — par la part de PC de bureaux et le poids de l'artisanat.

En 2021 l'immobilier d'entreprise Choletais prévoit autant voire plus de surfaces de locaux non résidentiels que pour ALM, et concentre les 3/4 de ses SDP nouvelles dans des locaux industriels et entrepôts.

Enfin les CA Mauges Communauté et Saumur Val de Loire représentent des marchés aux projets plus modestes mais également tirés par l'industrie, les entrepôts et les locaux agricoles.

Surfaces nouvelles dans les DAU par EPCI du Maine-et-Loire en 2021 selon la destination des locaux (en m² et nombre de PC)



Source : Sitadel2 v3

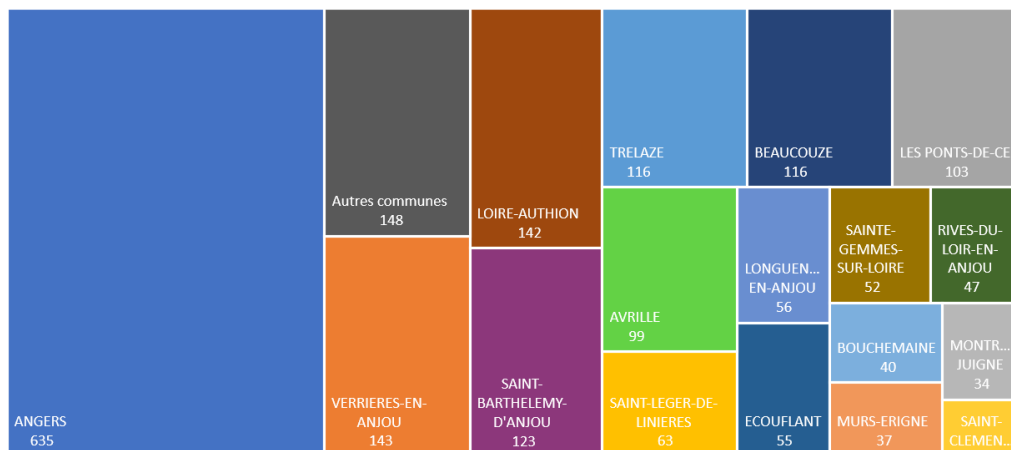
Un tiers des communes d'ALM concentrent 88% des surfaces nouvelles de locaux professionnels

Depuis 2013 la commune centre, Angers, est la 1ère commune de l'agglomération pour le volume de SDP nouvelles de locaux non résidentiels mais les PC sont en moyenne assez logiquement de taille plus modeste. Verrières-en-Anjou est la 2e commune d'ALM pour l'immobilier d'entreprises créé avec 14% des SDP nouvelles grâce aux locaux d'activités (entrepôts surtout) et bu-

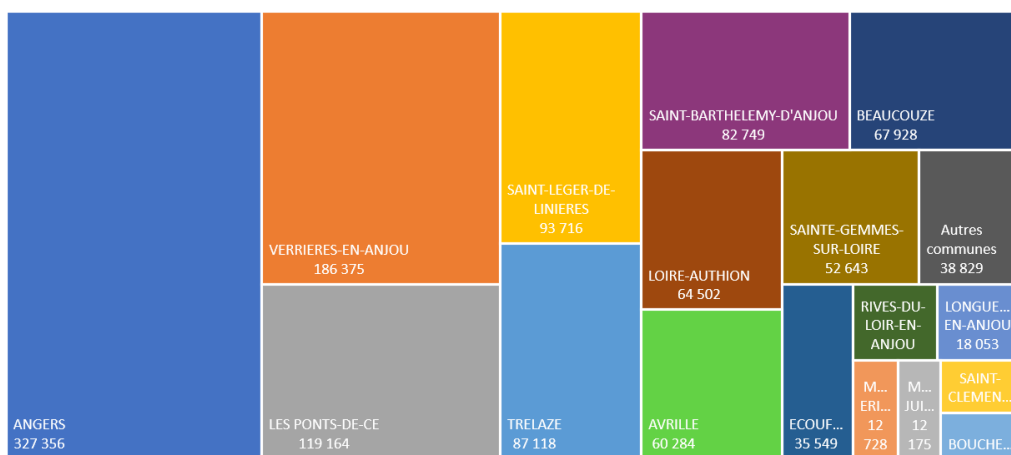
reaux. Puis Les Ponts-de-Cé, avec 9% des SDP nouvelles d'ALM grâce aux locaux agricoles et l'industrie dans une moindre mesure, se distinguent également.

Les 10 premières communes d'ALM représentent ainsi 88% des SDP nouvelles depuis 2013.

Nombre de PC cumulés depuis 2013 par commune d'Angers Loire Métropole (en nb)



SDP cumulées depuis 2013 par commune d'Angers Loire Métropole pour les locaux d'activités (en m²)



Top 10 ALM

- ANGERS
- VERRIERES-EN-ANJOU
- LES PONTS-DE-CE
- SAINT-LEGER-DE-LINIERES
- TRELAZE
- SAINT-BARTHELEMY-D'ANJOU
- BEAUCOUZE
- LOIRE-AUTHION
- AVRILLE
- SAINT-GEMMES-SUR-LOIRE

88 %

GLOSSAIRE ET DÉFINITIONS

ALM : Angers Loire Métropole

DAU : Demande d'autorisation d'urbanisme, soit permis de construire (PC) ou déclaration préalable (DP) en cas d'intervention plus modeste

Locaux non résidentiels : parmi les permis de locaux d'activités, certaines évolutions concernent des transformations de surfaces d'habitat en locaux ou inversement ; les locaux non résid. ne concernent alors que les surfaces nouvelles créées à usage d'activité (hors habitat).

Habitat : cette catégorie apparaît dans les DAU des locaux dès lors qu'il y a création ou suppression de surfaces de locaux professionnels (dont programmes mixtes, transformation d'usage...)

PC : permis de construire

SDP: Surfaces de plancher (généralement exprimées en m²)

SOURCE

Les données de Sitadel2 proviennent des formulaires de permis de construire traités par les centres instructeurs. Tout pétitionnaire projetant une construction neuve ou la transformation d'une construction nécessitant le dépôt d'un permis de construire, doit remplir un formulaire relatif à son projet et le transmettre à la mairie de la commune de localisation des travaux.

Les informations déclarées dans le formulaire sont transmises mensuellement au service de la donnée et des études statistiques (SDES) et exploitées à des fins statistiques.

Sauf précision, les permis pris en compte dans ces statistiques de Sitadel2 sont ceux donnant lieu à des créations de surfaces de locaux non résidentiels.

Plus d'info sur : <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/la-base-de-donnees-sitadel2-methodologie>