Étude du Marché Immobilier Professionnel en Sarthe (2009, 2013)

Société d'Équipement et de Construction de la Sarthe

Conseil général Sarthe

SOMMAIRE

1. Introduction
2. Présentation de la SECOS
3. Analyse du Contexte Institutionnel et Macroéconomique de la Sarthe
4. Analyse de l'Évolution du Marché Immobilier Professionnel en Sarthe.
5. Perspectives

SECOS

I. INTRODUCTION

Cette étude a pour objectif d'analyser les dynamiques du Marché Immobilier Professionnel de la Sarthe entre 2009 et 2013. Celle-ci s'appuie sur les résultats des précédentes études réalisées en 2002 et en 2008 par Sarthe Expansion.
Les données des permis de construire d'immobilier d'entreprises de la Sarthe déposés entre 2009 et 2013 ont été utilisées, fournies par la Division de l'Observation, des Etudes et des Statistiques SCTE - DREAL des Pays de la Loire. Cette étude a été menée par la Société d'Équipement et de Construction de la Sarthe (S.E.CO.S).

L'étude prend en considération des indicateurs similaires à ceux qui ont été utilisés dans les études précédentes. Il faut cependant souligner que les indicateurs ont été modifiés en 2012 ce qui empêche certaines comparaisons entre les études précédentes et celle-ci. En effet, la surface de plancher a remplacé à partir du 1er mars 2012, la surface hors œuvre brute (SHOB) et la surface hors œuvre nette (SHON). Les résultats des autres études sont cependant repris afin de présenter une analyse sur la base d'une approche englobant une période de dix années. L'immobilier connaît des cycles très longs tout l'intérêt de ces études est d'avoir une visibilité dans le temps.

Les déposants des permis de construire ont été identifiés par l'utilisation de bases de données financières dans l'objectif de déterminer l'usage final du bâtiment. Dans cette étude n'ont été conservées que les constructions de bureaux, d'entrepôts et d'ateliers de production.

II. Présentation de la SECOS

La S.E.CO.S. (Société d'Équipement et de Construction de la Sarthe) est une société anonyme d'économie mixte qui agit pour le développement de la Sarthe. Elle accompagne les collectivités et les entreprises dans leurs projets d'aménagement, de construction ou de réhabilitation.

La Société est présente aux côtés des collectivités dans leurs projets de construction d'équipements publics, et d'aménagement de zones d'activités. La S.E.CO.S. les accompagne pendant toutes les étapes du projet : de la phase de conseil et d'étude, au montage financier, puis le suivi du chantier.

Depuis bientôt 30 ans, la S.E.CO.S. mène des opérations très diverses sur tout le département de la Sarthe : Circuit des 24H du Mans, Technoparc des 24H, lycée d'Allonnes, 10 aires d'accueil pour les gens du voyage, 7 gendarmeries et leurs logements, écoles d'ingénieurs, ensemble touristique de sport et loisirs, réhabilitation de centre bourg, salles multifonctions, espace culturel, réhabilitation de musée, maisons de retraite, bâtiments industriels .

La S.ECO.S. propose aux entreprises de la Sarthe un portage de leur immobilier, déconsolidant avec la possibilité pour celles-ci d'acheter.

Organigramme

Président Directeur Général : Louis-Jean de Nicolaÿ

Directeur : Jean-Pierre Fabre

Directeur Administratif et Financier : François Poidvin

Chargé d'opérations : Franck Selvon

Assistante Gestion Immobilière : Fabiola Boulidard

Assistante Administrative et Comptable : Emmanuelle Jouanneau

Stagiaire - Analyse Économique en charge de l'étude sur l'immobilier professionnel en Sarthe : Jhon Jair González

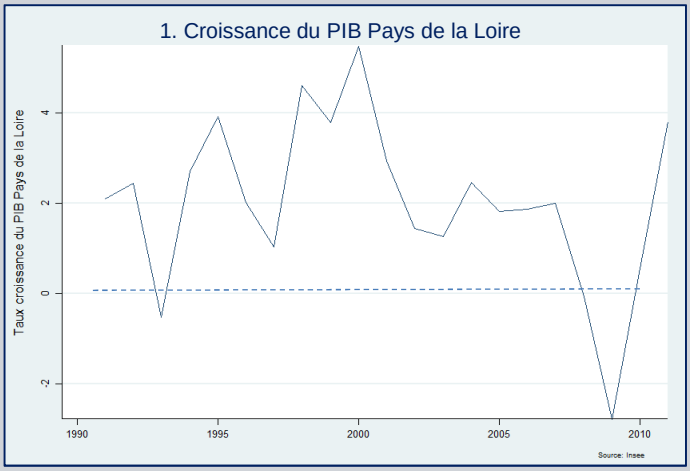
SECOS

III. Contexte Général de la Sarthe

3.1 Analyse Contexte Macroéconomique

La Sarthe est une région située entre le bassin parisien et le grand Ouest, à l'interconnexion de ces deux grands bassins de population. Les dynamiques économiques du département pèsent significativement dans le PIB des Pays de la Loire. Dans la région Pays de la Loire, l'industrie reste forte, la désindustrialisation ayant été moins marquée qu'au niveau national. Le secteur tertiaire quant à lui, s'il demeure sous-représenté, progresse rapidement. En outre, l'agriculture et la construction, dynamisée par une demande importante de logements et de locaux, sont des spécificités fortes de la région

La région se plaçait en 2010 au cinquième rang des régions françaises pour le niveau du Produit intérieur brut (PIB). La croissance économique y a été particulièrement élevée depuis 1990. Dans le graphique 1, nous pouvons observer la dynamique du taux de croissance économique entre 1990 et 2012, et notamment la reprise de l'activité économique de 2009 à 2012 après la crise de 2008.

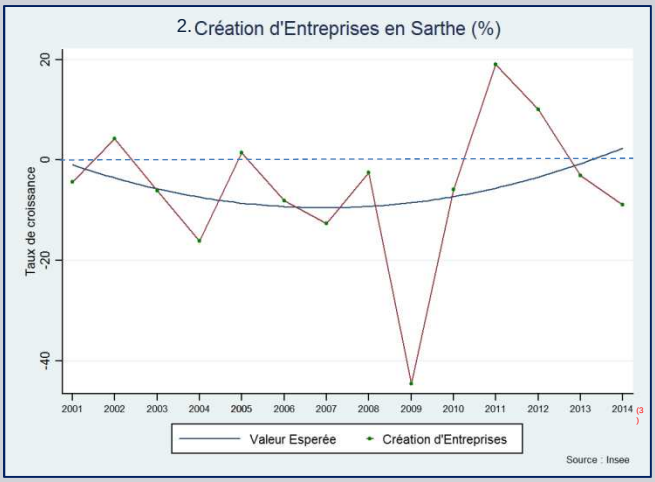


Le PIB de la région reste modéré, même si la moyenne de la croissance économique est supérieure à la moyenne nationale.

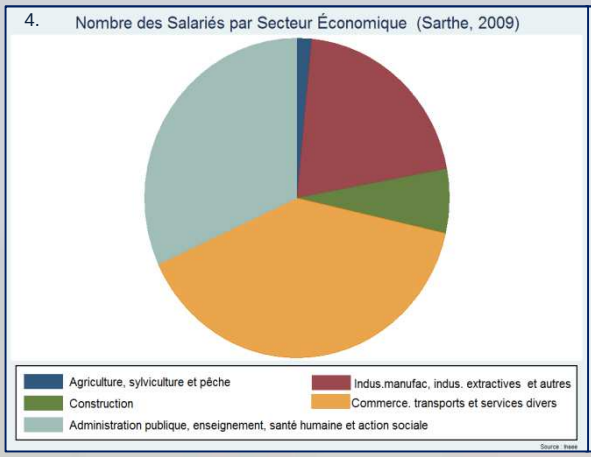
Autre indicateur intéressant permettant d'analyser l'activité économique d'une région c'est le taux de création d'entreprises, particulièrement en Sarthe, le graphique 2 page suivante montre une faible dynamique en la matière.

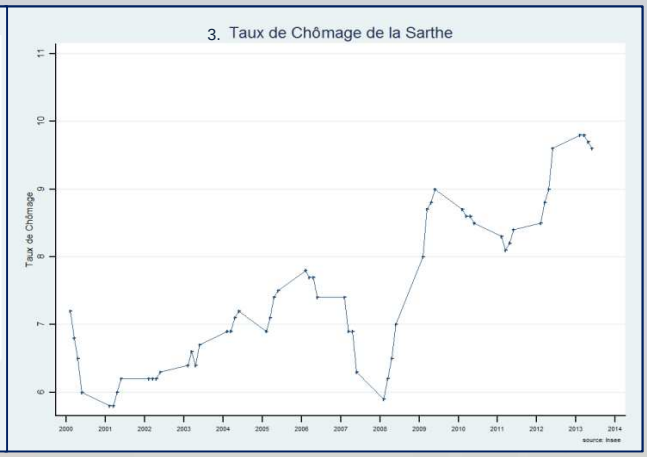
SECOS

La présence forte d'activités industrielles a des conséquences sensibles sur l'évolution de l'emploi en Sarthe. En effet, la réduction générale des coûts de production dans le secteur industriel sarthois permet d'expliquer la dynamique négative de l'emploi en Sarthe, en ce sens le département se différencie d'autres territoires à plus forte concentration technologique et à la main d'œuvre plus qualifiée.



Pendant le quatrième trimestre 2013, avec 9,6% de la population active, le taux de chômage du département de la Sarthe affiche une valeur supérieure à celle de niveau régional (8,6%) mais inférieure au niveau national (9,8%). Le graphique 3 présente l'évolution du taux de chômage en Sarthe entre 1999 et 2014. Le graphique 4, met en évidence les poids respectifs en nombre de salariés des principaux secteurs d'activités sarthois.





SECOS

3.2 Analyse Contexte Institutionnel

Le Plan Local d'Urbanisme du Mans, un impact fort sur l'ensemble du département

À partir des résultats obtenus dans le cadre de cette étude, nous pouvons observer que la plupart des permis de construction en Sarthe sont localisés sur la ville du Mans. Par conséquent, le Plan Local d'Urbanisme du Mans constitue un instrument important pour l'étude du marché de construction. Le plan local d'urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Il détermine donc les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable (en particulier par une gestion économe de l'espace) et répondant aux besoins de développement local.

D'une manière spécifique le projet comporte sur trois axes :

1. *Renforcer le rôle de la ville au centre de l'agglomération,* développer des espaces d'accueil adaptés à la diversité des entreprises : aménagement du Pôle d'Échanges Multimodal; développement des technopôles, …

2. *Développer le cœur de ville,* avec la création de l'Espace Culturel et la mise en valeur des places adjacentes; ainsi que réalisation du Musée d'Archéologie et d'Histoire à proximité; et l'aménagement de la place de la République,…

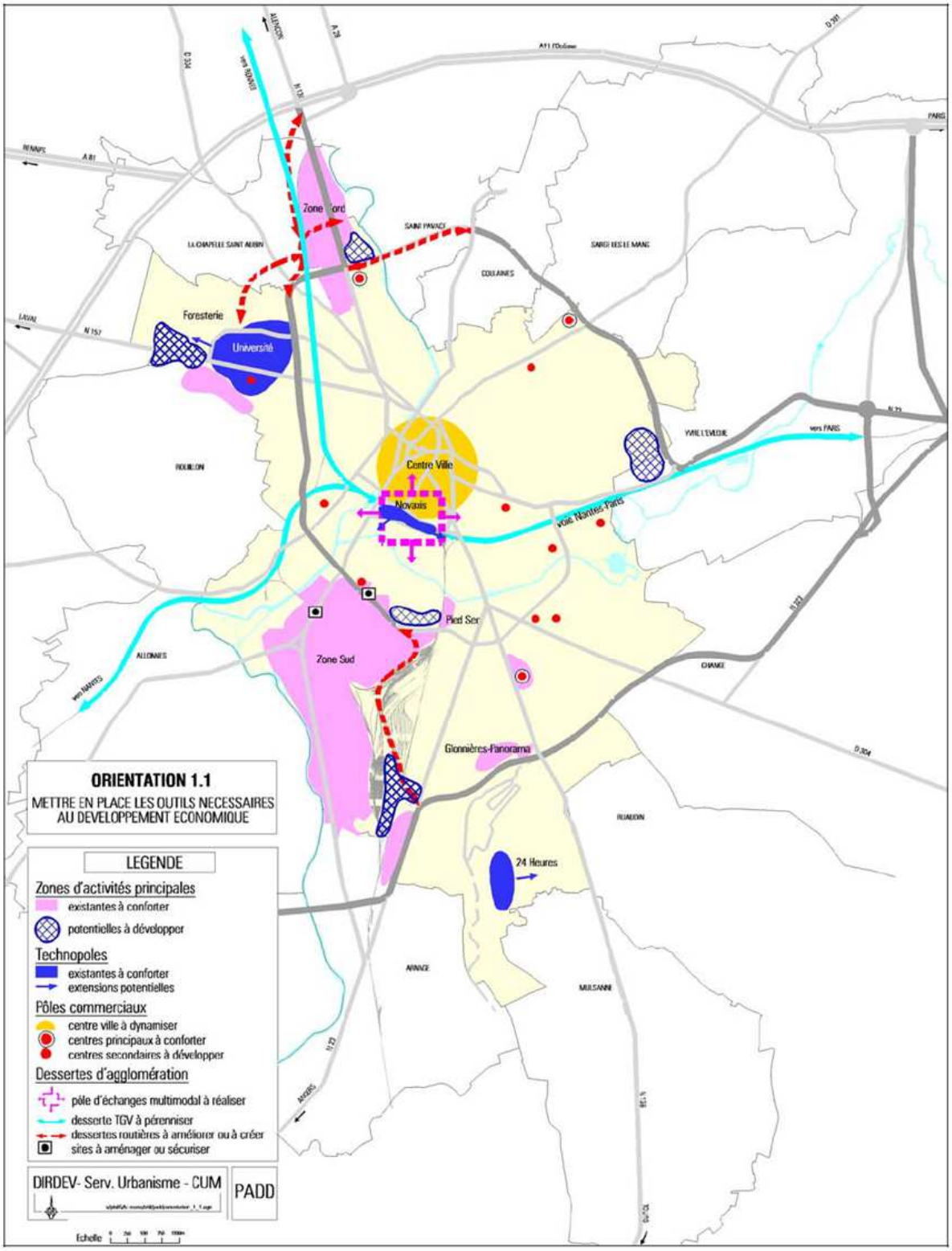
3. *Faire du transport un outil de cohésion urbaine.*

Agir pour une ville agréable dans un environnement préservé
Participant d'une ville conviviale et agréable à vivre, la prise en compte de l'environnement tient aujourd'hui une place prépondérante dans l'évolution urbaine. Les projets, les plus remarquables sont présentés sur la carte 1.

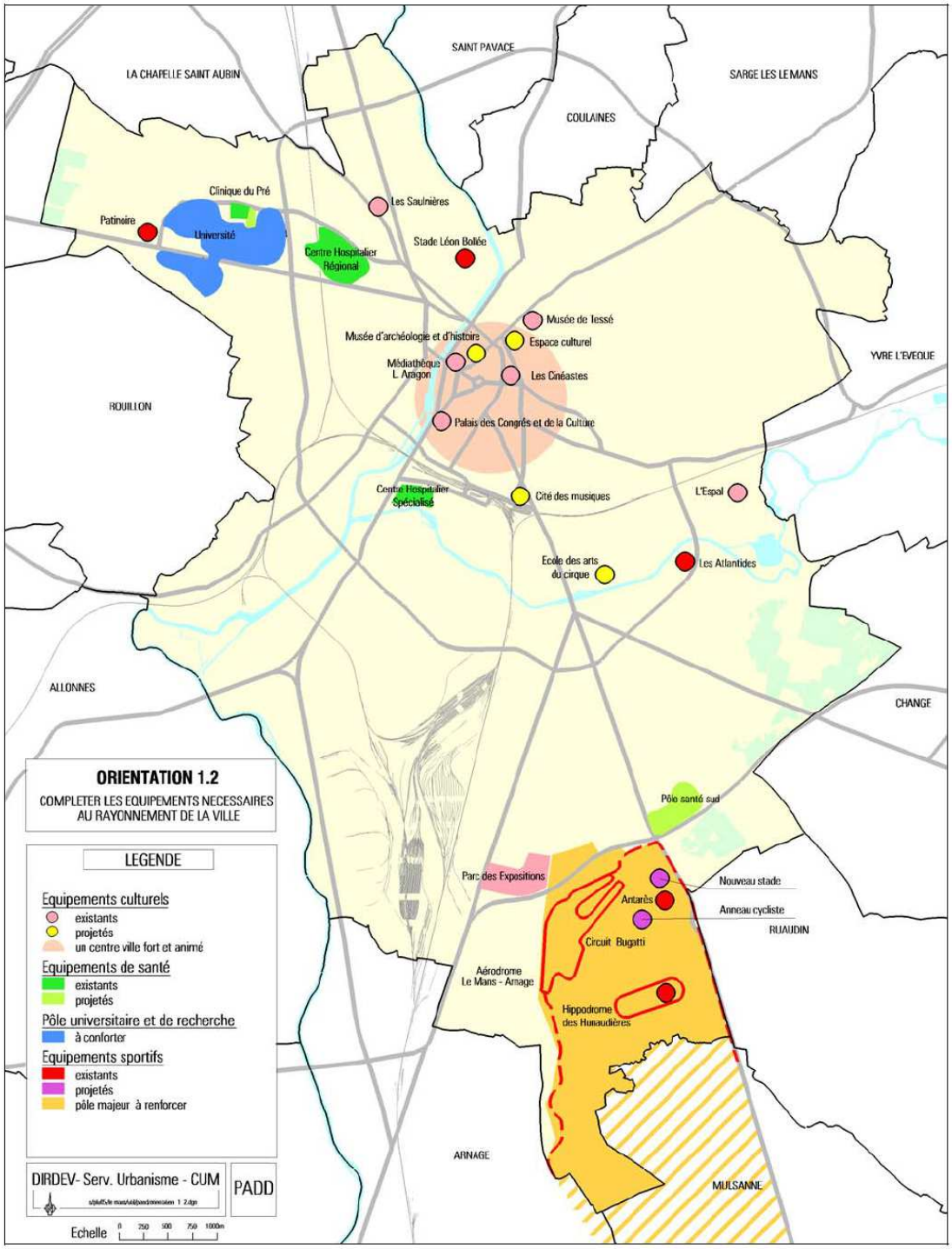
Améliorer l'accès aux différents pôles économiques de la ville
Favoriser l'intermodalité des modes de transport. L'accessibilité aux différents modes de transports participe à la pérennité des entreprises. Cette nécessaire fluidité des échanges et des flux conditionne nombre d'implantations. Elle se doit donc d'être favorisée par des actions permettant de développer des échanges intermodaux. Les projets, les plus remarquables sont présentés sur la carte 2.

Les autres projets moins en phase avec cette étude peuvent être consultés dans le PLU du Mans.

Carte 1


Zone Nord
Forêsterie
Université
Centre Ville
Novaxis
voie Nantes-Paris
Pied Sec
Zone Sud
Glonnières-Panorama
24 Heures
ORIENTATION 1.1
METTRE EN PLACE LES OUTILS NECESSAIRES AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE
LEGENDE
Zones d'activités principales
existantes à conforter
potentielles à développer
Technopoles
existantes à conforter
extensions potentielles
Pôles commerciaux
centre ville à dynamiser
centres principaux à conforter
centres secondaires à développer
Dessertes d'agglomération
pôle d'échanges multimodal à réaliser
desserte TGV à pérenniser
dessertes routières à améliorer ou à créer
sites à aménager ou sécuriser
DIRDEV- Serv. Urbanisme - CUM
PADD
Echelle

Carte 2



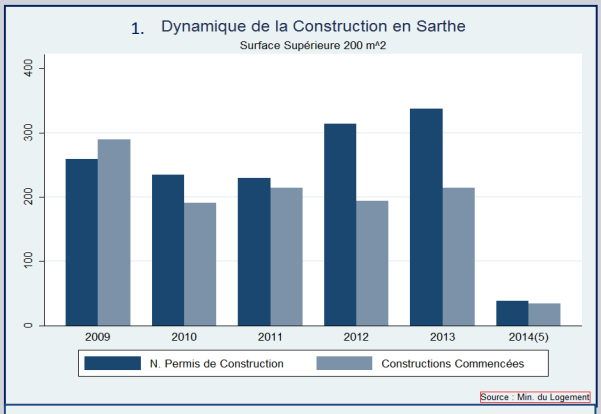
SECOS

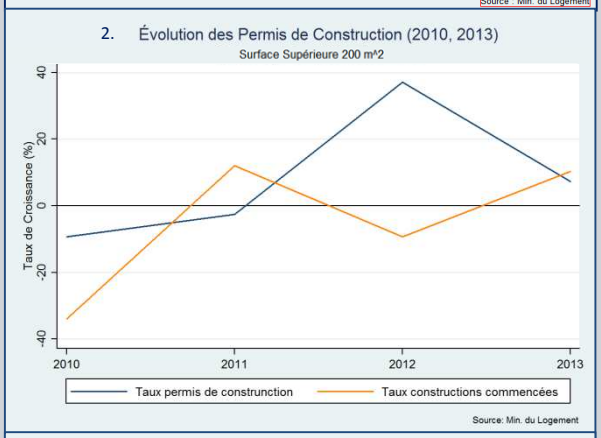
4. Analyse du Marché Immobilier Professionnel en Sarthe

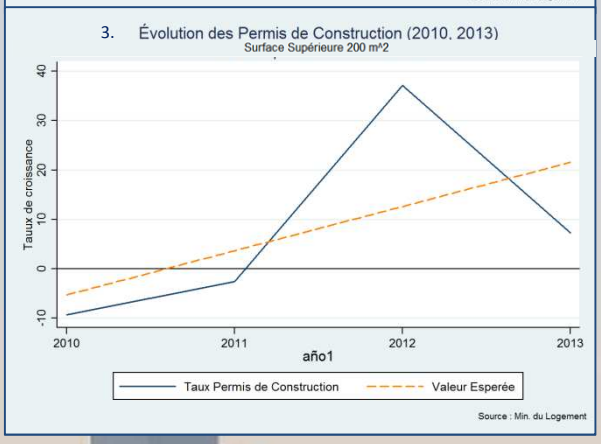
4.1 Évolution des Permis de Construction

Entre 2009 et 2014 ce sont 1445 permis de construire qui ont été autorisés dans le secteur de l'immobilier d'entreprises en Sarthe. Nous n'avons retenus que les permis dont la surface est supérieure à 200 m² et dont l'usage est : bureaux, locaux d'activités et entrepôts. Le graphique 1 montre l'évolution annuelle du nombre de permis entre 2009 et 2014 (mai), ce même graphique met en évidence l'écart entre le nombre de permis accepté et le nombre de constructions réellement commencées, cet écart qui était plus ou moins sensible selon les années s'est accru en 2012 et 2013 très certainement en raison de difficultés de pré commercialisation ou/et de financement.

Le graphique 2, représente l'évolution du taux de croissance des permis accordés et des constructions commencées. Nous constatons une croissance des permis déposés et acceptés en 2011 mais une stagnation des constructions commencées… il est probable que les investisseurs ont anticipés une fin de crise après 3 ans de creux mais le marché n'a pas suivi et les projets n'ont pas vu le jour.
Le graphique 3 montre une tendance prévisionnelle de l'évolution des permis de construction, cette tendance est calculée comme une régression linéaire des données. Nous pouvons constater que les prévisions restent favorables… seule l'absence demande pour le moment ne permet pas le décollage!!



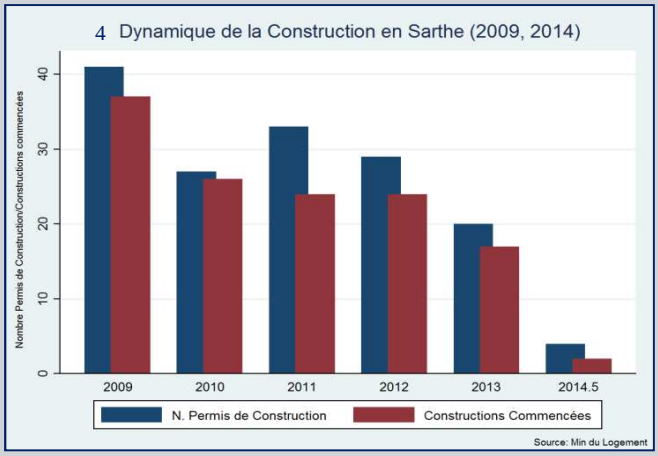




SECOS

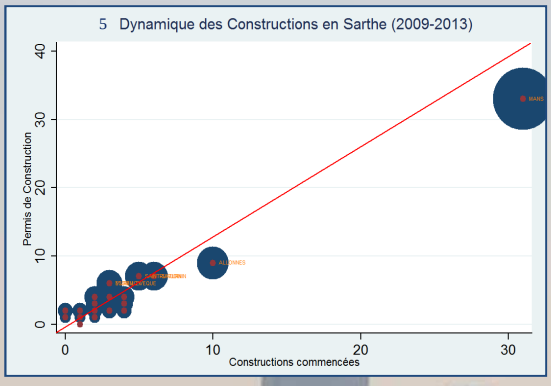
4. Analyse du Marché Immobilier Professionnel en Sarthe

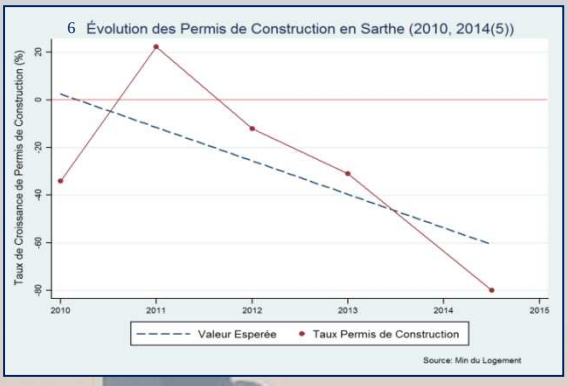
Le graphique 4 représente la dynamique de la construction en Sarthe entre 2009 et 2014, pour les projets dont la surface est supérieure à 2 000 m². Nous constatons une constante réduction des permis de construction depuis 2009.



Le graphique 5 montre la distribution des permis de construire (surfaces supérieures à 2000 m²) sur la Sarthe. Nous constatons que la ville du Mans représente la plupart des permis (attention à ce stade car il s'agit de locaux de toutes natures (locaux d'activité, logistique et bureaux). Nous constatons également le déséquilibre entre le nombre des permis accordés et les constructions engagées.

Le graphique 6 met en évidence le taux de croissance des permis de construction de surface supérieure à 2 000 m², et nous permet d'envisager des prévisions négatives pour l'évolution des permis de construction de grandes surfaces (à conjoncture égale)





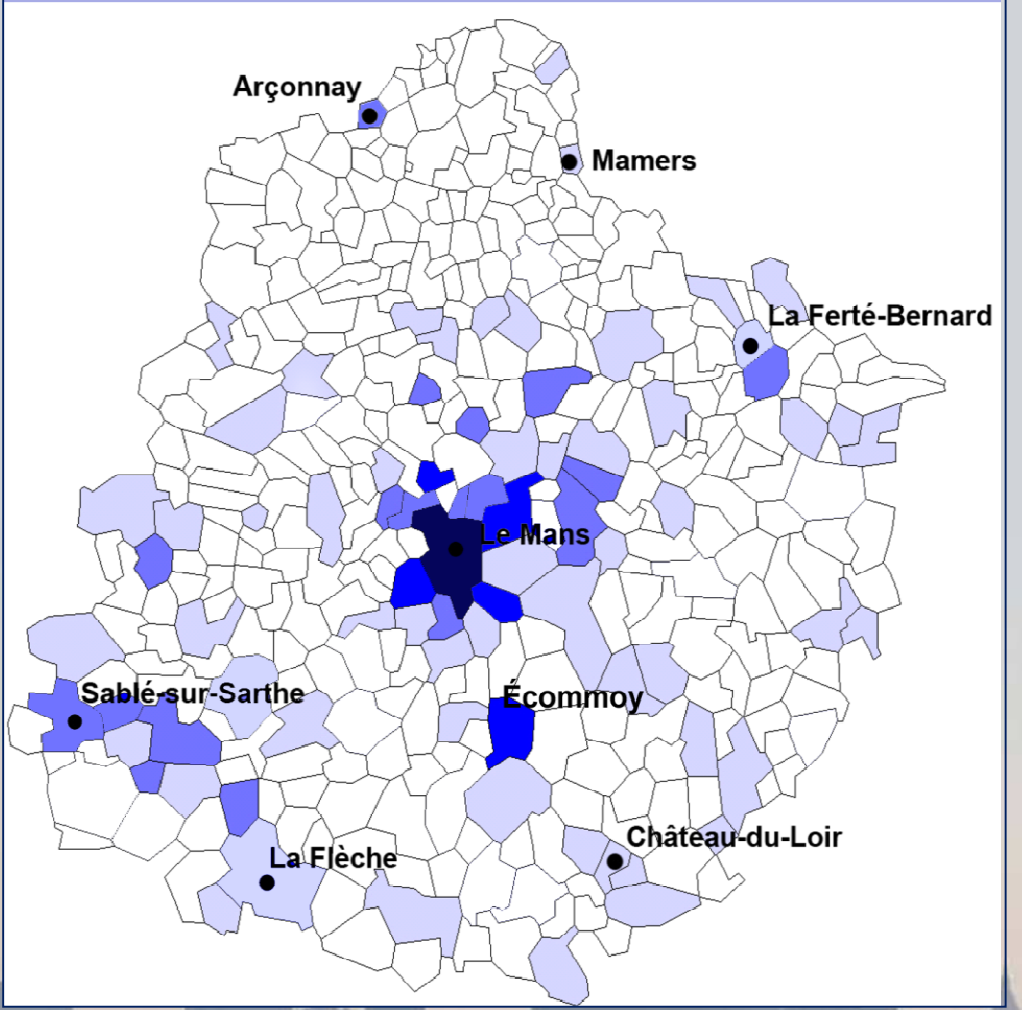
SECOS

4. Analyse du Marché Immobilier Professionnel en Sarthe

4.2 Permis de Construction par communes

En ce qui concerne la distribution des permis de construction, la carte suivante positionne logiquement la ville du Mans première en terme de nombre de permis accordés. Puis tout aussi logiquement arrivent les principaux bassins départementaux que sont Sablé sur Sarthe, La Flèche, Écommoy, Château-du-Loir, Mamers et Arçonnay. Le graphique 8 montre la distribution de permis en termes de pourcentages. A noter que le Mans qui représente plus de 50% du potentiel économique sarthois pèse moins de 30% des permis déposés.

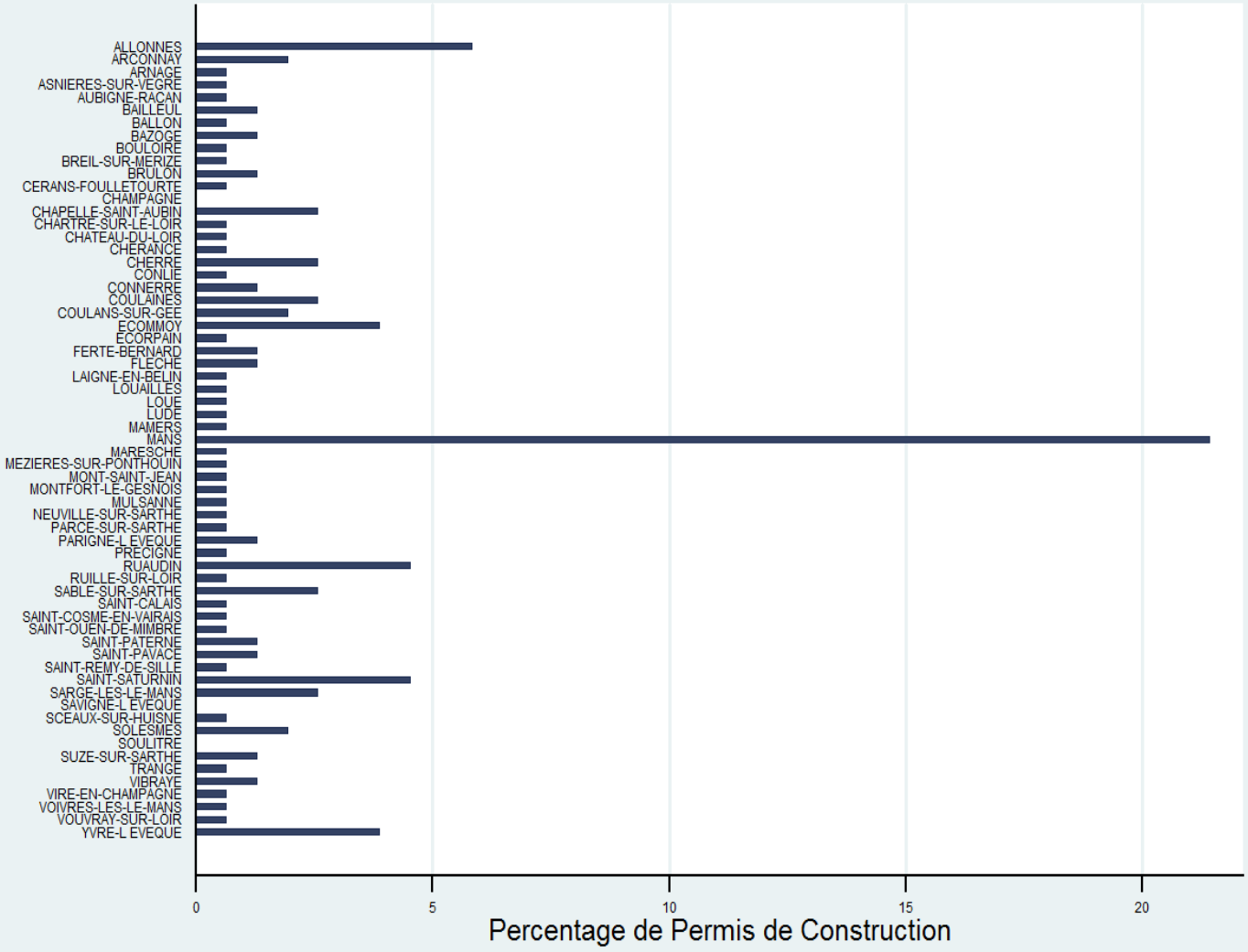
7 **Nombre de Permis de Construction en Sarthe (2009, 2014)**



SECOS

4. Analyse du Marché Immobilier Professionnel en Sarthe

8 Permis de Construction par Commune en Sarthe (2009,2013)



Source: Min. du Logement

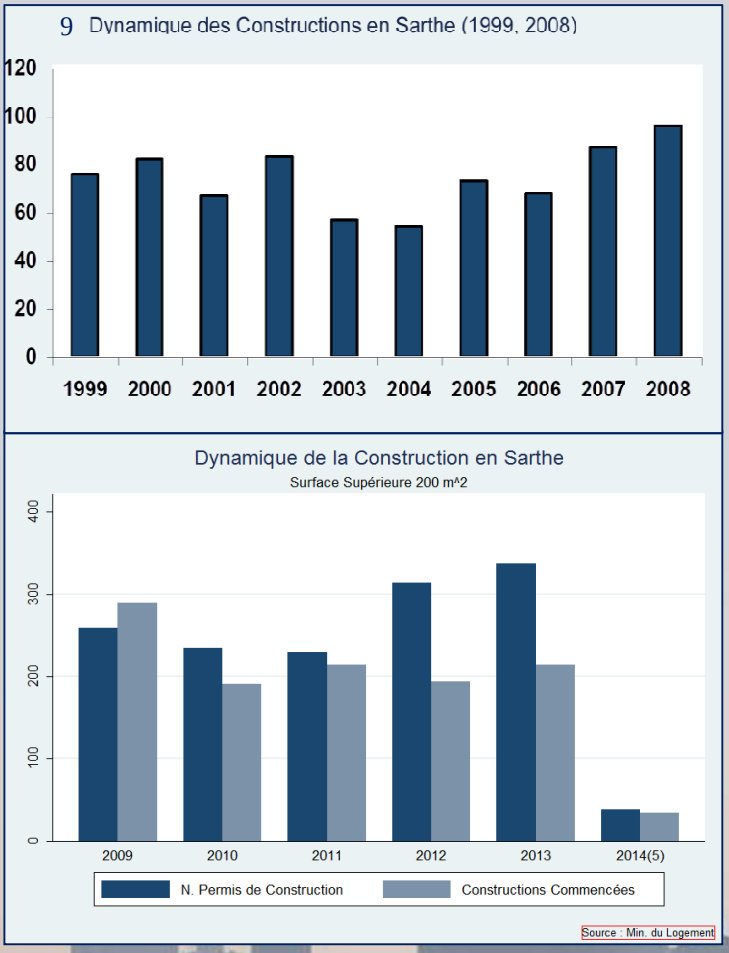
SECOS

4.3 Analyse des Permis de Construction sur la période 1999/2014

Cette section a pour objectif de comparer l'évolution des permis de construction pendant une période de temps plus longue, pour cela nous les résultats obtenus par les études précédentes ont été repris. Le graphique 9 concerne l'évolution des permis de construction sur la période 1999 à 2008, et sur 2009 à 2015.

On peut trouver que pendant la première période de temps, les permis ont fluctué autour de 80, mais entre 2009 et 2014, ceux-ci se situent au-delà de 200, ce qui constitue évidemment un marché de la construction avec une dynamique positive en Sarthe.

De la même manière, on peut observer que lors de l'année 2013 le nombre des permis de construction a atteint le point le plus haut de la période analysée. Ce fait met en évidence la récupération du marché de la construction en Sarthe après la chute dû à la crise économique en France de 2008-2010.



SECOS

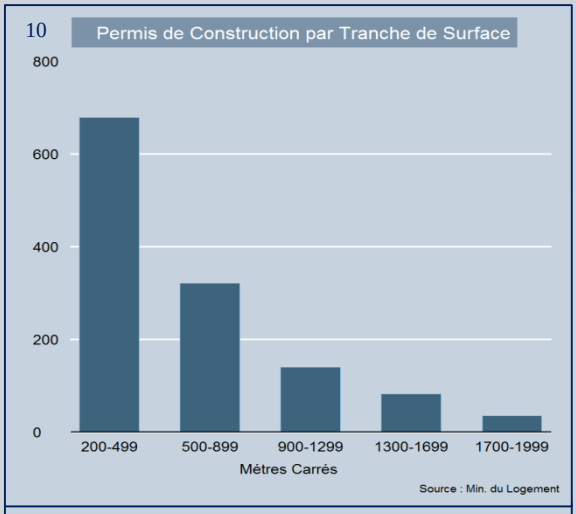
4.4 Permis de construire par surface

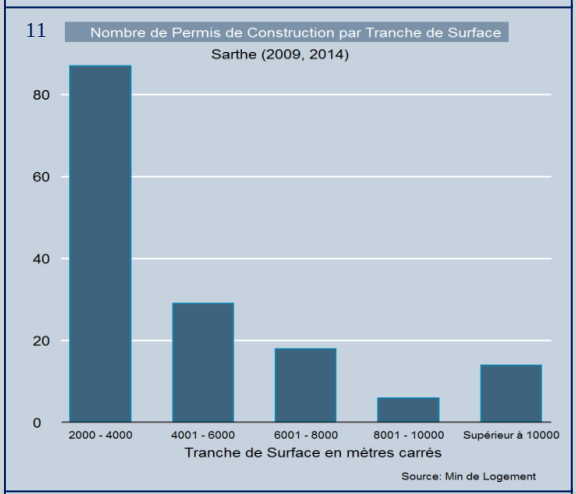
En ce qui concerne les surfaces, le graphique 10 montre la distribution des permis de construction approuvés entre 2009 et 2014, par tranche de surface. Ce graphique permet de vérifier que la plupart de ces permis de construction ont une surface entre 200 et 400 mètres carrés. Le graphique 11 pour sa part, représente la distribution des permis des constructions dont la surface est supérieure à 2 000 mètres carrés.

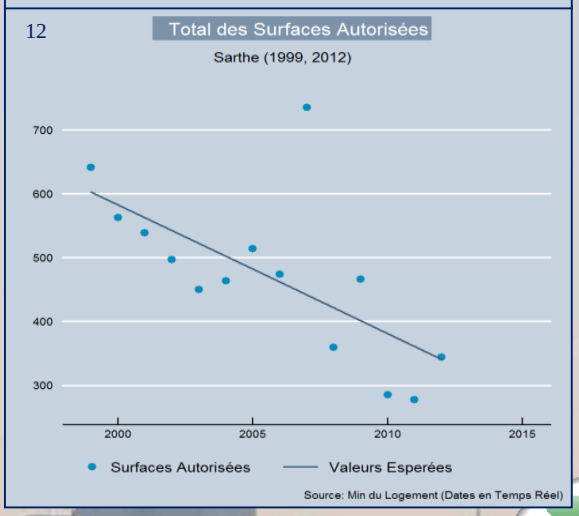
Nous pouvons constater avec le graphique 12, que la tendance est négative entre 2000 et 2011 en termes de surfaces sollicitées en permis de construire, même si le nombre des demandes de permis a augmenté dans les trois dernières années. Ainsi les demandes unitaires sont sans doute sensiblement plus petites.

Analyse 1999-2014 de l'évolution des surfaces approuvées

Page suivante, différents graphiques représentent l'évolution des surfaces approuvées dans divers secteurs économiques, nous pouvons constater que les constructions agricoles et des entrepôts ont une tendance plutôt positive sur la période 1999-2012.
Pour les autres secteurs économiques la tendance est à la stabilité.







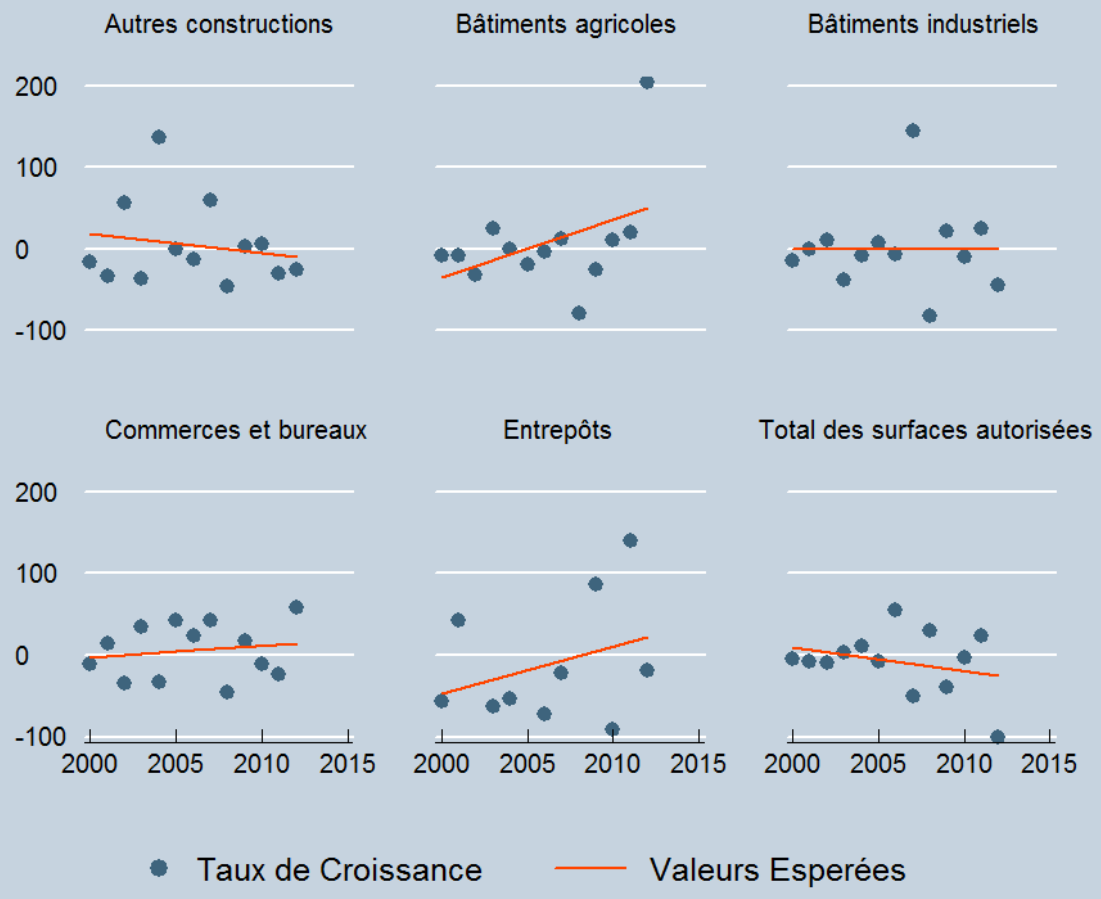
SECOS

4. Analyse du Marché Immobilier Professionnel en Sarthe

4.4 Permis de construction par surface

13 **Taux de Croissance des Surfaces Autorisées**

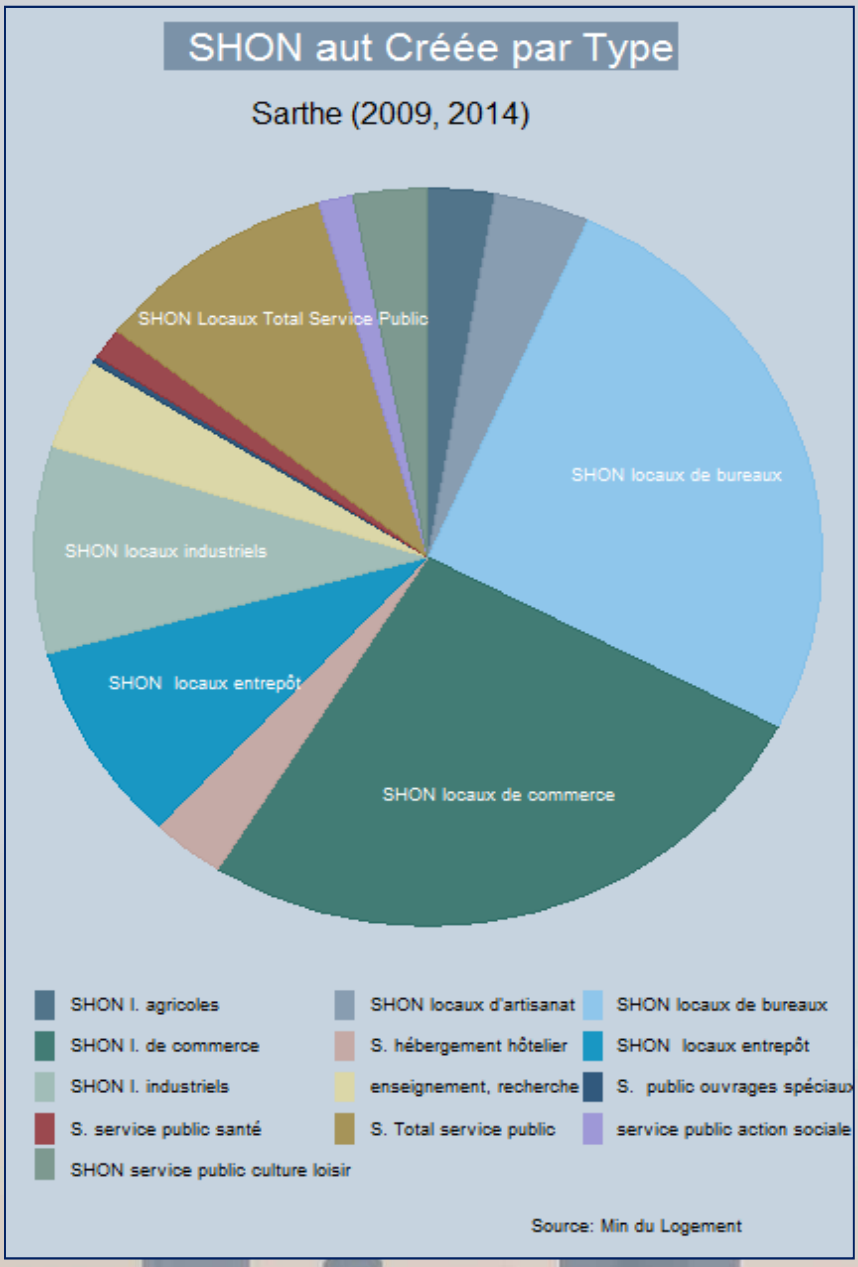
Sarthe (1999, 2012) [Par type]



Source: Min du Logement (Dates en Temps Réel)

SECOS

Le graphique ci-dessous est une répartition des surfaces par secteur économique. Les locaux commerciaux et tertiaires représentent la moitié de surfaces sollicitées à la construction sur la période 2009 à 2014.



SECOS

4. Analyse du Marché Immobilier Professionnel en Sarthe

4.5 Permis de construire par secteur économique

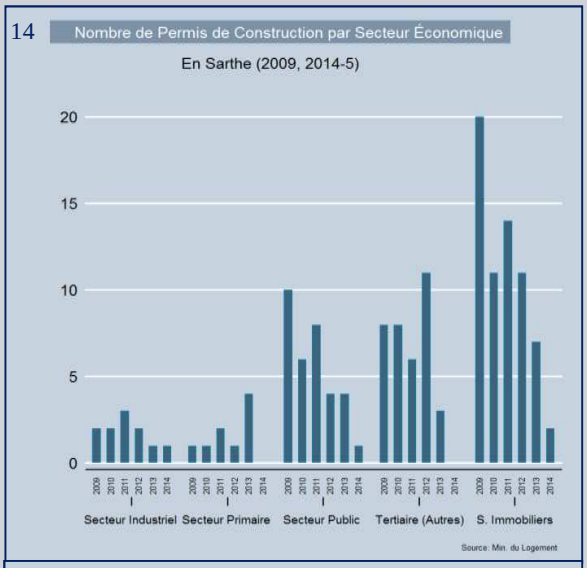
Le graphique 14 concerne la distribution des permis de construire de grandes surfaces par secteur économique, c'est-à-dire supérieures à 2 000 m².

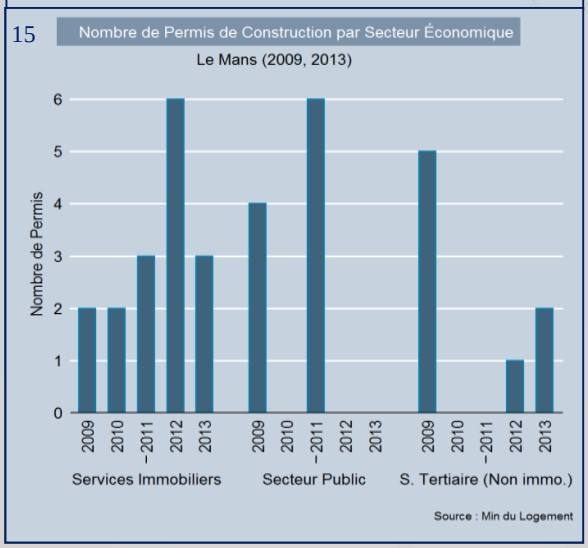
Nous observons une tendance globalement négative durant la période, excepté pour le secteur primaire dont l'évolution a été positive.

La graphique 15, représente l'évolution des permis de construire (demandés) au Mans, dont l'évolution a une tendance similaire à celle du département.

Nous notons sur le Mans l'absence des secteurs industriel et primaire. cela confirme les résultats des analyses précédentes pour le secteur industriel avec une tendance globale des projets industriels à sortir de l'agglomération mancelle. Le secteur des services immobiliers est un des plus importants dans l'économie du Mans mais néanmoins en 2013, celui-ci chute au niveau des années précédentes.

Page suivante, est étudiée l'évolution des permis de construire des grandes surfaces par secteur économique, en termes de taux de croissance, cela afin de tenter de mettre en évidence les dynamiques du marché de la construction en Sarthe.





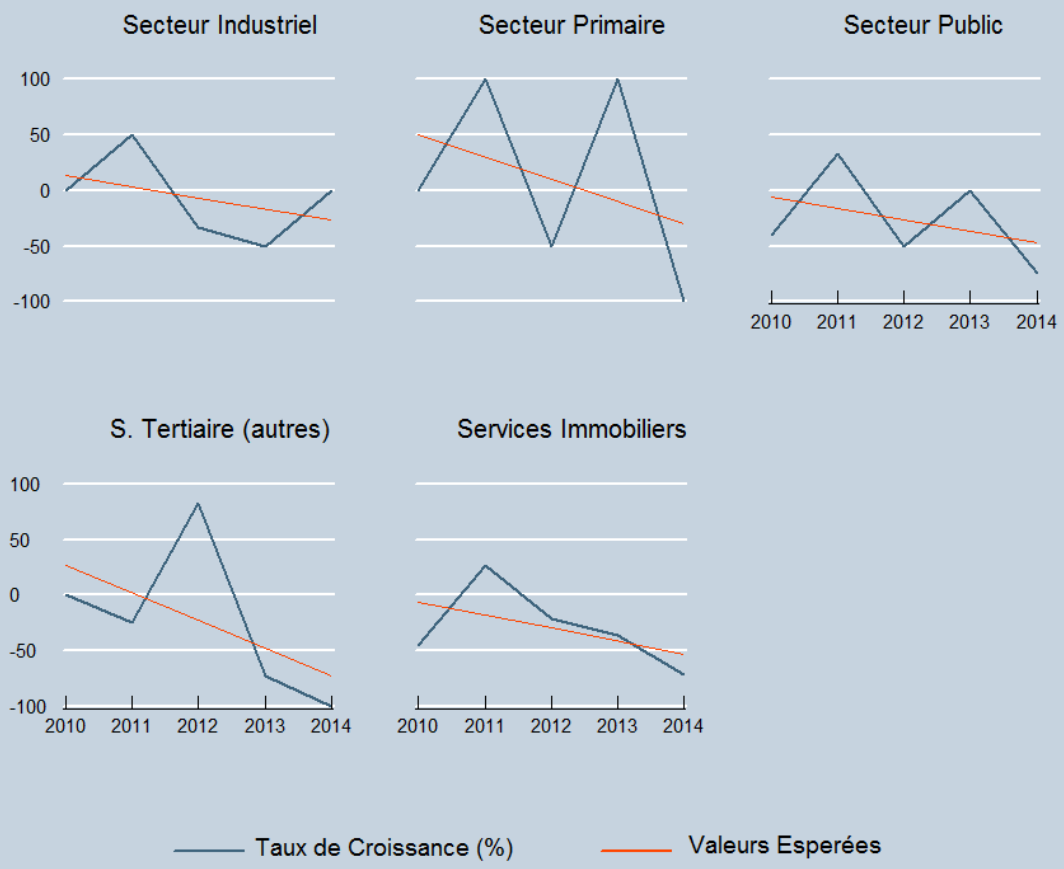
SECOS

4. Analyse du Marché Immobilier Professionnel en Sarthe

4.5 Permis de construction par secteur économique

16 Dynamique des Permis de Construction par Secteur

En Sarthe (2010, 2014-5)



Source: Min du Logement

SECOS

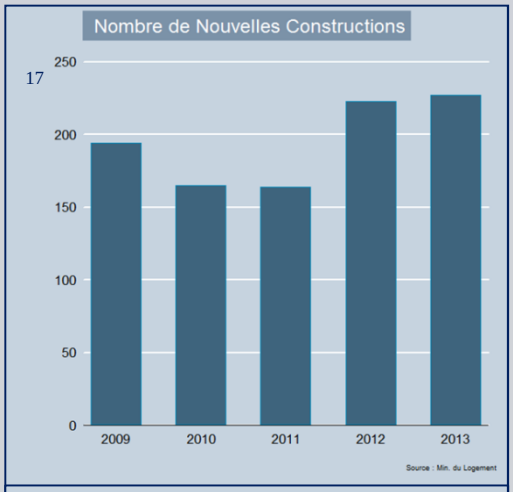
4.6 Nouvelles Constructions vs. extensions

Le Graphique 18 porte sur l'évolution de la tendance relative permis de nouvelles constructions.
Sur la période 2010-2013 une tendance positive est claire, malgré une stagnation en 2013. Ainsi, les prévisions sur l'évolution du marché de la construction en Sarthe semblent positives. Il faut souligner que ce taux est calculé en tenant en compte, les surfaces supérieures à 200 m².

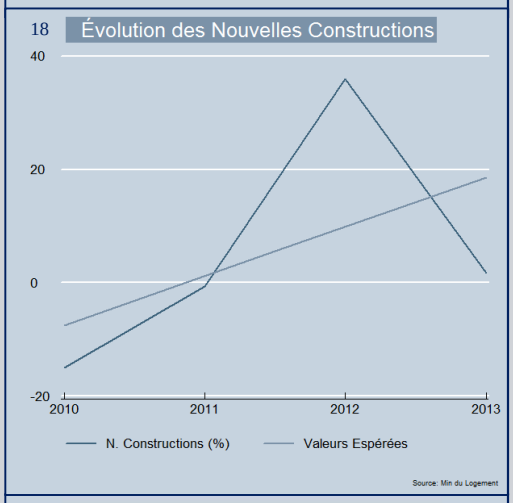
Cependant, pour le permis de construire dont la surface est supérieure à 2 000 mètres carrés, la dynamique est fortement décroissante, cela peut être constaté aux graphiques 19 et 20.

Le graphique 19 présente également, une comparaison entre le nombre des permis de construire pour de nouvelles constructions et ceux concernant des extensions. Le nombre de permis de nouvelles constructions de grandes surfaces (supérieures à 2 000 m²) a sensiblement diminué pendant les dernières années, alors que les permis d'extensions sont restés constants.
En période de crise, il semble que les investisseurs soient moins enclins à la prise de risque…

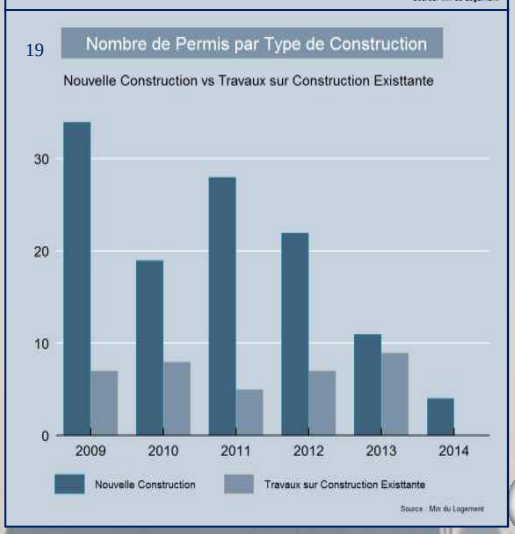
17



18



19

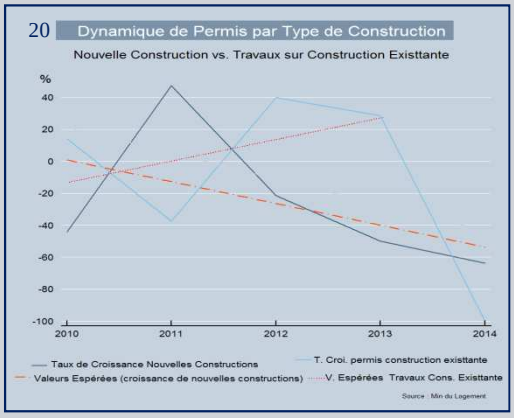


SECOS

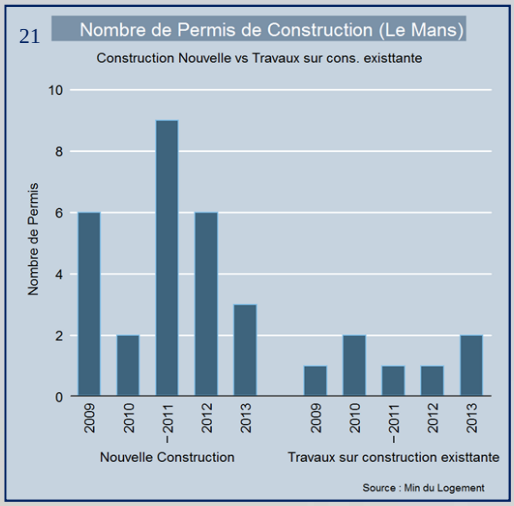
4. Analyse du Marché Immobilier Professionnel en Sarthe

4.6 Nouvelles Constructions vs. extensions

Le graphique 20 permet constater l'information présentée sur la page précédente, nous observons qu'il y a eu une tendance négative concernant l'évolution des permis de nouvelles constructions dont la surface est supérieure à 2000 mètres carrés. La ligne qui représente les valeurs espérées génère des prévisions de la dynamique de ce type de constructions qui ne sont pas optimistes.



Cependant, en ce qui concerne les travaux d'extensions dont la surface est supérieure à 2 000 mètres carrés, ceux-ci ont une tendance positive, ce qui peut être corroboré à l'aide de la ligne des prévisions, dont la tendance est positive.



Concernant le marché du Mans, le graphique 21 montre qu'il existe une évolution plutôt similaire à celle trouvée sur l'ensemble du marché sarthoise.

SECOS

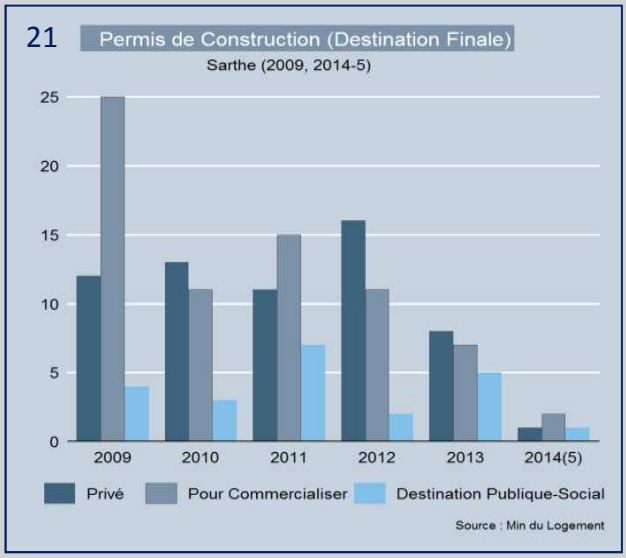
4. Analyse du Marché Immobilier Professionnel en Sarthe

4.7 Finalité des Permis de Construction

En ce qui concerne la destination finale des constructions, nous avons classifié en différentes catégories lesquelles sont présentées ensuite :

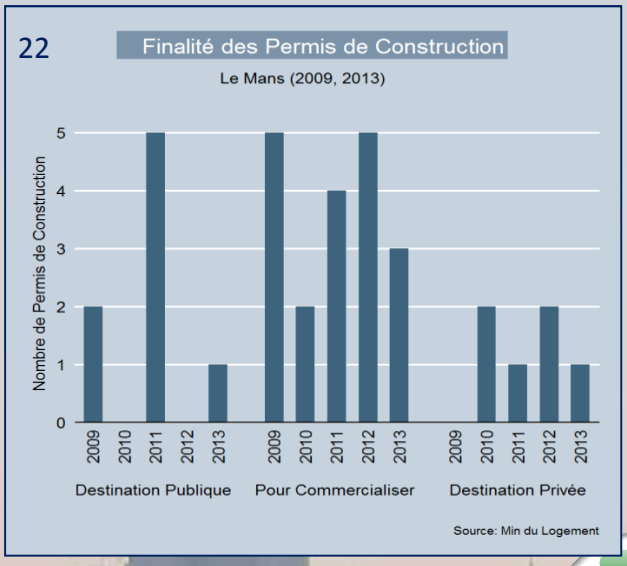
- La catégorie Destination Privée regroupe les permis de construire dont l'objectif est de satisfaire les besoins propres de l'entreprise qui en a fait la demande.

- La catégorie Destination Commerciale a pour objectif de représenter les permis de construire dont la destination est à caractère commerciale (investisseur).



- La catégorie Destination Publique concerne les permis de construire dont l'objet est public pour satisfaire la demande des habitants. Par exemple, les parcs, les écoles, etc.

Le graphique 22 permet de visualiser la répartition entre destinations des permis déposés. les constructions identifiées comme privées et publiques ont relativement augmenté entre 2009 et 2013. Les constructions dont l'objectif est la commercialisation sont restées constantes lors la même période. Pour sa part le marché du Mans, a connu un effet inverse, les constructions destinées à la commercialisation ont augmenté entre 2009 et 2013.

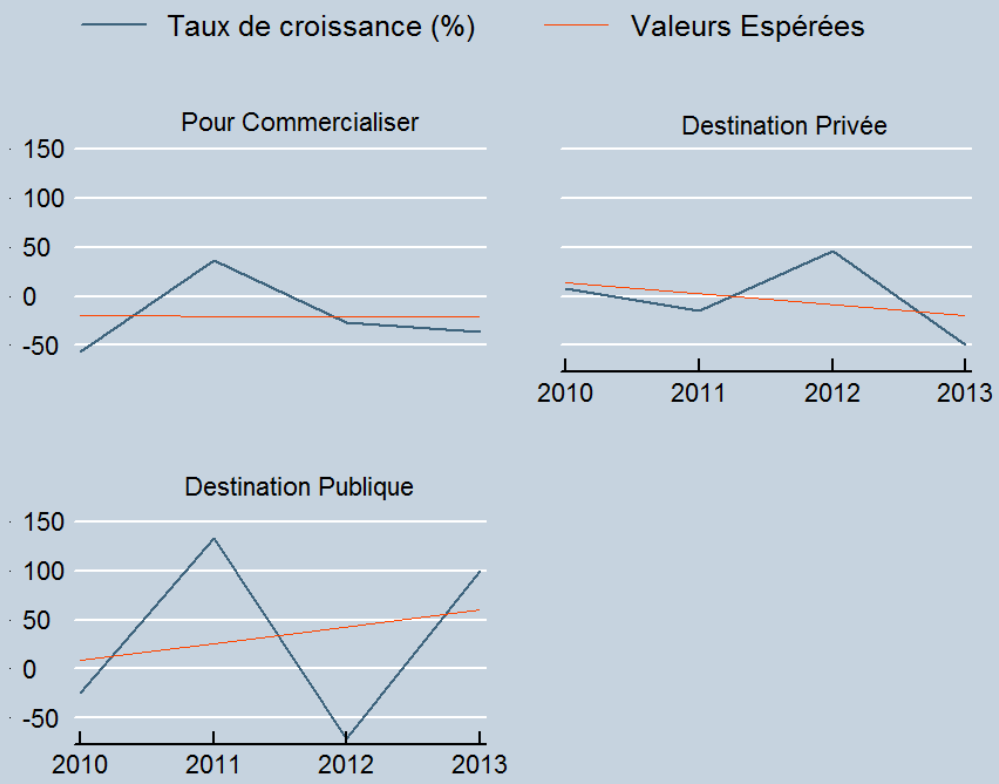


SECOS

4. Analyse du Marché Immobilier Professionnel en Sarthe

4.7 Finalité des Permis de Construction

23 Évolution de Permis de Construction (Destinantion)



Source : Min du Logement

SECOS

5. Conclusion :

Le marché immobilier en Sarthe présente une dynamique complexe. Il est fortement influencé par la situation économique de la région et par les politiques publiques.
La crise économique entre 2009 et 2010 a sensiblement affecté la croissance du secteur de la construction, cependant, les prévisions montrent néanmoins une tendance positive.

Plus particulièrement, la dynamique des permis de construire dont la surface est comprise entre 200 et 500 mètres carrés a une tendance fortement positive, notamment sur la période de 2009 à 2013 durant laquelle il y a eu une croissance sensible du nombre de permis de constructions approuvés. Cependant, il faut souligner que cette croissance a été fortement impulsée pour le secteur public, car les autres secteurs économiques ont été sérieusement affectés pour la conjoncture. Si le secteur public ne devait pas poursuivre ses investissements dans les années à venir le secteur serait alors très sérieusement touché.

Il est également remarquable de noter que le nombre de surfaces approuvées pour construire a chuté pendant la dernière décade, malgré une augmentation globale en nombre des permis de construire demandés et accordés. La plupart de ces surfaces ont été destinées à la construction d'entrepôts et de locaux commerciaux, ainsi nous constatons une dynamique faible des constructions de surfaces supérieures à 2 000 m².
La destination finale des constructions est principalement la commercialisation, avec cependant une chute sensible sur la période 2009-2013.

Nous avons également observé, qu'une part importante des permis de construire concernent la ville du Mans, ainsi une analyse à première lecture indiquerait que les dynamiques mancelles ont une influence importante dans l'ensemble du marché immobilier de la région. En réalité cela doit être nuancé car le marché manceau est concentré sur la le tertiaire et le commercial. Ainsi devrions nous plutôt parler de deux marchés parallèles entre le bassin du Mans et le reste du département.

Au final, les tendances du marché semblent malgré tout positives portées par l'investissement public... A condition que l'investissement public soit maintenu dans les années à venir.