

I/ Prés	entation générale de l'étude	2
1.	Les sources	2
2.	Le traitement des données	2
3.	Le territoire	3
II/ L'immobilier d'entreprises en Sarthe		4
1.	Evolution 2003-2008	4
2.	Destination des constructions	6
III/L'	immobilier d'entreprises – Le secteur Tertiaire	7
1.	Répartition géographique	7
2.	Evolution 2003 – 2008	8
3.	Répartition par tranche de surface	11
4.	Destination des bureaux par zone géographique	14
IV/L'	immobilier d'entreprises – Les locaux d'activités et entrepôts	15
1.	Répartition géographique des locaux d'activités	15
2.	Evolution de 2003 à 2008 des locaux d'activités	16
3.	Répartition par tranche de surface des locaux d'activités	18
4.	Répartition géographique des entrepôts	21
5.	Evolution de 2003 à 2008 des entrepôts	22
6.	Répartition par tranche de surface des entrepôts	24



I/ Présentation générale de l'étude

Cette étude se place dans la continuité de la précédente réalisée en 2002, par le Comité d'Expansion Economique de la Sarthe, aujourd'hui Sarthe Expansion. Cette étude s'appuyait alors sur les données de permis de construire d'immobilier d'entreprises de la Sarthe entre 1999 et 2002 et avait permis de dégager des tendances et hypothèses à confirmer dans les années futures. C'est en ce sens que s'inscrit l'étude l'actuelle.

En reprenant les mêmes types de données et de traitement des données, que nous verrons un peu plus loin, sur la période 2003-2008, cette étude doit permettre de voir une partie de l'évolution du marché d'immobilier d'entreprises en Sarthe sur une période de 10 ans (1999-2008).

1. Les sources

Les données de cette étude comme de la précédente sont issues des autorisations de permis de construire dans l'immobilier d'entreprises sur le département de la Sarthe.

La base de donnée a été commandée auprès de la DREAL¹ Pays de la Loire, et de la division statistique. Ce fichier de base comprenait 4370 lignes et 33 items pour la période 2003 à 2008. Il a été ensuite été réduit à 435 lignes et 28 items (dont 16 d'origines et 12 créés), pour retrouver le même traitement que lors de l'étude 2002, et pour supprimer les données ne nous concernant pas dans cette étude.

2. Le traitement des données

La première sélection a été de ne garder que les permis de construire concernant les constructions neuves. Les extensions, rénovations et autres demandes ne nous servant pas dans cette étude. Ensuite conformément à l'étude de 2002, n'ont été conservés que les constructions de bureaux, d'entrepôts non agricoles et d'industries.

C'est ensuite un critère de surface qui a été appliqué. Ainsi les surfaces de moins de 200m² ne sont pas utilisées comme lors de l'étude précédente, ces opérations étant trop petites pour jouer un rôle significatif. Suite à ces trois premiers traitements, la base de données à été réduite à un peu moins de 500 lignes.

Les items conservés ont été ceux qui fournissaient des informations sur :

- Le maître d'ouvrage ; adresse et nom
- Le bâtiment construit ; adresse, surface, type de locaux, date du permis de construire.

A ceux là, sont venus s'ajouter de nouveaux, qui permettent d'identifier la destination du bâtiment (investissement locatif ou construction pour soi) mais également de mettre en évidence les erreurs de la base de donnée. C'est à cette occasion que cette dernière est passée de 482 à 435 lignes. La plupart des erreurs étant des bâtiments commerciaux ou agricoles affichés sous le nom d'industrie, d'entrepôt ou de bureau.

¹ DREAL : La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement a été créée en 2009. Elle est issue de la fusion de la DRE, DIREN et de la DRIRE. La DREAL pilote et met en oeuvre, sous l'autorité du préfet de région, les politiques du développement durable issues du Grenelle de l'environnement. (http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/, juin 2010)



L'utilisation de cette base de donnée a permis de créer les graphiques et cartes présents dans cette étude.

3. Le territoire

Les informations présentes dans la base de donnée permettent de traiter le département de la Sarthe commune par commune, des items ont donc été rajouté pour regrouper si besoin les données par EPCI ou canton.

La Sarthe rassemble un peu plus de 550 000 habitants (INSEE, 2007) dont l'aire urbaine du Mans qui compte plus de 300 000 habitants.

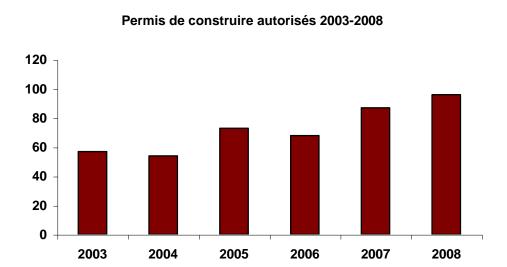
Le département compte 220 000 emplois (INSEE, 2009), dont 54% dans le service et 21% dans l'industrie. Les ¾ de ces activités concernant l'immobilier d'entreprises, celui-ci doit être très présent en Sarthe et important pour l'économie du département.



II/ L'immobilier d'entreprises en Sarthe

1. Evolution 2003-2008

Entre 2003 et 2008 ce sont 435 permis de construire qui ont été autorisés pour l'immobilier d'entreprises en Sarthe, qui comprend dans cette étude : les bureaux, les locaux d'activités et les entrepôts non agricoles. Ce qui nous fait une moyenne de 72.5 autorisations par an.

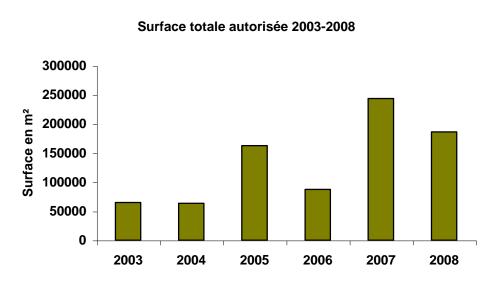


Le graphique ci-contre présente l'évolution des permis de construire sur les six années concernées.

On observe que le marché est en hausse depuis 2005.

L'année 2004 a été la plus faible avec 54 autorisations et l'année 2008 la plus forte avec 96 autorisations.

Le total des surfaces de ces permis de construire est de 807 000m². Ce qui fait une moyenne de 134 500m² par an, mais cette moyenne n'est que très peu représentative tant les différences entre les années sont importantes.



Comme on peut le voir sur ce graphique les écarts vont du simple au quadruple. L'année 2003 n'a vu l'émergence que de 64 000m² alors que l'année 2007 en a vu près de 244 000m².

Ces différences se font essentiellement sur de grandes opérations. En effet, 150 000m² de surface de l'année 2007 ont été obtenue en 4 opérations.

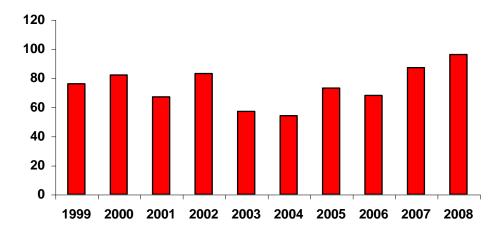
On note néanmoins une

tendance à la hausse entre 2003 et 2008 qui est a corrélé avec l'augmentation du nombre de permis de construire autorisés.



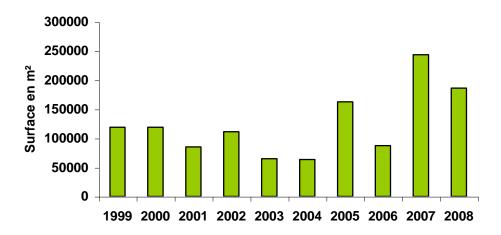
Si l'on rajoute les données récoltées lors de l'étude de 2002, cela nous permet de couvrir une période de 10 ans et de voir une réelle évolution. Il apparaît clairement, sur le graphique ci-dessous, que les années 2003 et 2004 ont été difficiles pour le marché de l'immobilier d'entreprise en Sarthe. Mais avec l'année 2008, celui-ci est au plus haut qu'il n'a jamais été durant ces dix dernières années.

Permis de construire autorisés 1999-2008



Si la tendance en terme de surface a été régulière entre 1999 et 2004, elle s'est ensuite déréglée sur les quatre années suivantes. La moyenne générale sur ces dix années est de 124 000m² par an, et 1500m² par construction.

Surface totale autorisée 1999-2008



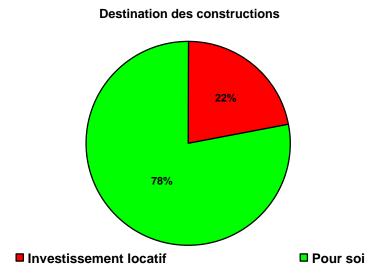


2. Destination des constructions

La destination des constructions, sur la période 2003-2008, est majoritairement du « Compte propre ». Avec seulement 22% la « commercialisation » est néanmoins toujours présente. Cela représente 96 opérations contre 339.

Il est à noter aussi que 1/3 des commercialisations se situe au Mans et les 2/3 dans l'agglomération mancelle.

Le dernier tiers se trouve dans les autres villes majeures du département : Sablé-sur-Sarthe et la Ferté-Bernard.



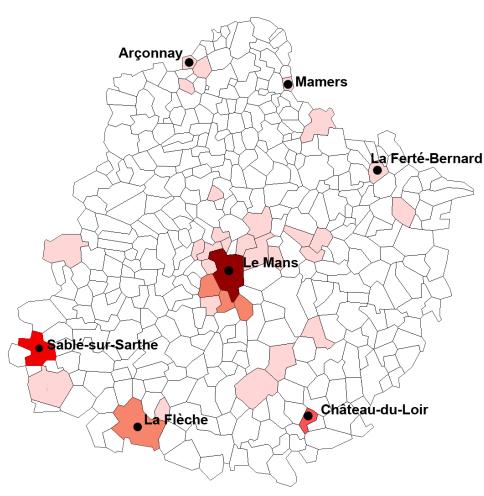


III/ L'immobilier d'entreprises – Le secteur Tertiaire

1. Répartition géographique

Entre 2003 et 2008, 132 permis de construire ont été autorisés pour les bureaux. La grande majorité se trouve dans l'agglomération mancelle avec 57 mises en chantier et sa zone d'attraction contient les 2/3 des

Construction de bureaux en Sarthe 2003-2008



permis de construire autorisés. Sablé-sur-Sarthe arrive en deuxième position avec seulement 11 constructions.

Le marché de l'immobilier de bureau se situe donc principalement dans l'aire urbaine du Mans et plus particulièrement autour de trois pôles :

- la gare et Technopôle Novaxis,
- le Technopôle de l'Université,
- la zone franche.

Nombre de construction :

57 11 4-6 1-3

Sources : DREAL, GREGUM

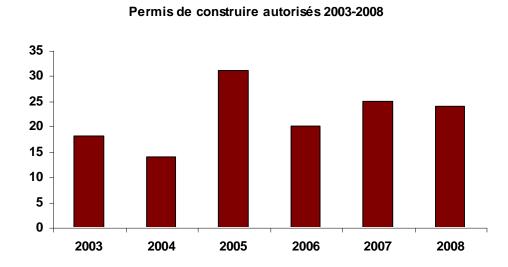


2. Evolution 2003 – 2008

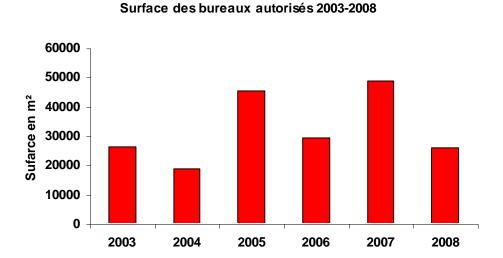
Les 132 autorisations de constructions entre 2003 et 2008 représentent une moyenne de 22 opérations par an. Le minimum a été de 14 en 2004 et 31 en 2005. Le pic de cette année 2005 peut s'expliquer par

l'approbation du projet de tramway au Mans, décembre 2004, qui a donné un élan de construction autour notamment Technopôle de l'Université. Les trois années qui ont suivie, bien qu'étant moins importantes que l'année 2005, ont tout de même été supérieures aux années 2003-2004.

En ce qui concerne les surfaces de bureau, ce sont près de 195 000m² de



surface qui ont été autorisés entre 2003 et 2008, soit 32 000m² par an en moyenne.



On observe que les deux courbes suivent les mêmes évolutions, sauf pour l'année 2007 qui est dû à une opération exceptionnelle de 16 000m² (AL 72, Boulevard Demorieux).

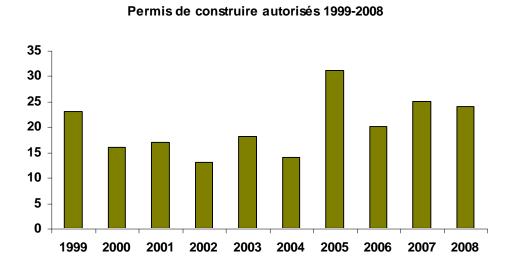


En revanche si l'on observe les 10 dernières, avec les données de l'étude réalisée en 2002, on remarque que le marché de bureau qui s'était effondré de 1999 à 2002, est en hausse depuis 2005 et qu'il est même plus haut qu'il ne l'était en 1999.

La forte demande enregistrée en 1998 a provoqué de nombreuses mises en chantier engendrant une surabondance lors de l'année 1999.

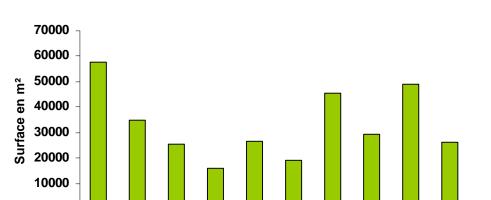
La résultante directe est cinq années difficiles où la moyenne de construction a stagné à 16 unités par an.

Ce phénomène s'est ensuite répété 2005 avec une forte baisse en 2006.



Néanmoins, la moyenne générale est en hausse sur les 3 dernières années avec 23 unités par an.

Les surfaces de bureaux autorisés chaque année ont connues une très forte baisse entre 1999 et 2002. Celle-ci peut s'expliquer en partie par le nombre de construire qui a diminué sur cette période. Mais cette



2003 2004

Surface de bureaux autorisés 1999-2008

opération ne dépasse 6000m².

2000

2001

2002

0

diminution des surfaces met aussi en évidence un marché concentré sur les bureaux de petite surface. Depuis 2003, les surfaces sont en légère augmentation mais la moyenne générale n'a toujours pas retrouvé le niveau de 1999, ni même de 2000. Les années 2005 et 2007 sont marquées par deux pics assez importants.

Celui de 2005 résulte de la forte augmentation des demandes de permis de construire, car aucune

2005 2006



Le graphique ci-dessous nous permet de voir l'évolution de l'importance du Mans dans le marché de bureaux en Sarthe. Le Mans qui a représenté en moyenne 50% des mises en chantier en Sarthe, voit sa part diminuer à 17% lors de l'année 2008, alors que le nombre de construction est resté stable.

Ce graphique est étonnant. Alors que l'on pouvait s'attendre à une part de plus en plus croissance du Mans

Part du Mans dans les constructions de bureaux en Sarthe

100% 80% 60% 40% 20% 0% 2003 2004 2005 2006 2007 2008 ■ Le Mans ■ Reste Sarthe

dans la construction de bureaux, avec notamment l'arrivée du Tramway pour dynamiser l'axe Université-Gare-Antares, celle-ci s'écroule depuis 2007, année de la mise en service du Tramway.

Cependant les années 2005 et 2006 semblent avoir été bénéficiaire de ce projet, puisqu'il a été approuvé en décembre 2004, et que l'on note une légère hausse les deux années suivantes.

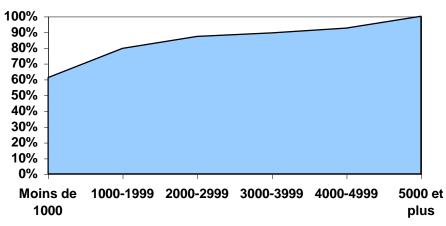
Cette courbe descendante peut s'expliquer par une saturation du marché provoqué en 2005-2006, qui a vu la construction où le réaménagement de nombreux locaux le long de la ligne du Tramway. Rappelons que cette étude ne comprend que les constructions neuves, et qu'en centre ville il est difficile de trouver des terrains nus. L'impact du Tramway a donc été important en 2005 et 2006 pour combler les dents creuses et les années 2007 et 2008 se sont heurtées à un manque de place pour de nouvelles constructions ainsi que face à une concurrence avec la rénovation d'anciens locaux.



3. Répartition par tranche de surface

Sur les 132 mises en chantier, 80 ont une surface inférieure à 1000m². Ce qui représente 61% des données,

Tranche de surface cumulées



sans compter que les surfaces de moins de 200m² ont été supprimées.

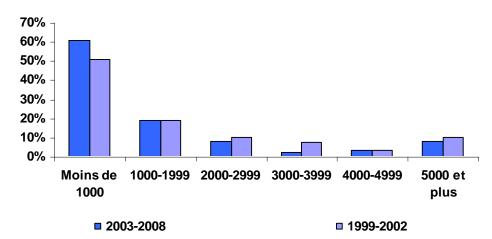
Grâce aux surfaces cumulées on s'aperçoit que les surfaces inférieures à 2000m² représentent 80% des constructions. Les constructions de bureaux de grandes surfaces représentent donc tout de même 1/5 ème du total des permis de construire autorisés.

Avec le graphisme ci-dessous, nous allons pouvoir observer

l'évolution des tranches de surface entre les deux périodes de l'étude.

La première observation est que malgré la forte présence des petites surfaces il y a des autorisations de permis de construire dans toutes les catégories, bien qu'entre 3000m² et 4999m² le chiffre soit faible.

Répartition des surfaces par tranche 2003-2008



Pour les mises en chantier de plus de 5000m², il faut tout de même noter que la moitié des opérations est de l'ordre de 6000m², et une opération exceptionnelle de 16000m² (AL 72, Boulevard Demorieux).

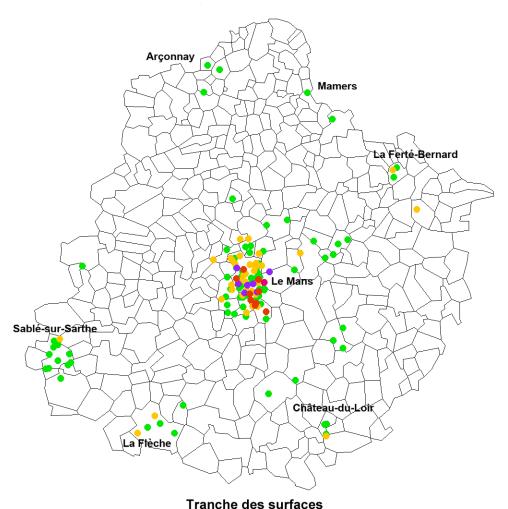
Par rapport à l'étude de 2002, on voit une progression des bureaux de petites surfaces (11% en plus pour les moins de 1000²), et une diminution des 2000-3999m².



On sait que les bureaux sont concentrés sur l'aire urbaine du Mans, et ceci est également exact en ce qui concerne les bureaux d'une surface supérieure à 3000m². En effet, grâce à la carte ci-dessous, on constate seulement six opérations de grande surface se trouvent dans le reste de la Sarthe et celles-ci n'excèdent pas 3000m².

Le Mans possède 15 des 17 constructions de plus de 3000m² et 9 opérations sur 10 de plus de 5000m².

Localisation des surfaces de bureaux



La dernière se trouvant à Mulsanne et étant la plus petite des surfaces supérieures à 5000m².

Les autres grandes opérations se trouvent toutes dans l'agglomération mancelle.

En dehors de l'agglomération mancelle, les bureaux sont concentrés autour des autres grandes villes de Sarthe:

- Sablé-sur-Sarthe,
- La Flèche.
- La Ferté-Bernard.

On note aussi quelques constructions au Nord, avec l'influence de la ville d'Alençon.

1000 à 2999m²

1000 à 2999m²
 3000 à 4999m²

200 à 999m²

5000m² et plus
 16 000m², AL 72

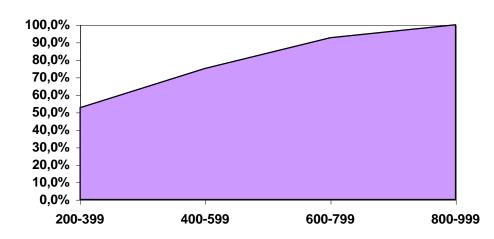
10 000111 ; 7.12 1

Sources : DREAL, GREGUM



Afin de mieux percevoir la répartition des surfaces nous allons nous recentrés sur celles inférieures à 1000m² puisqu'elles représentent les 2/3 des mises en chantier.



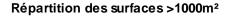


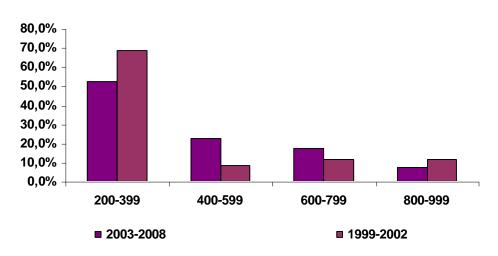
Les surfaces de 200 à 399m² représentent 53% des mises en chantier inférieure à 1000m².

Cela prouve que les bureaux construits sont majoritairement de petite voir très petite taille.

On peut même ajouter que 90% se situe entre 200 et 799m².

Sur le graphique ci-dessous, on note une certaine évolution en comparant les deux périodes (1999-2002 et 2003-2008).





Dans l'étude de 2002, les bureaux de 200 à 399m² représentaient 70% alors que sur la seconde période cette tranche est descendu à environ 50%.

Cette baisse a largement profitée aux 400 à 599m² qui voit leur quantité multipliée par 3.

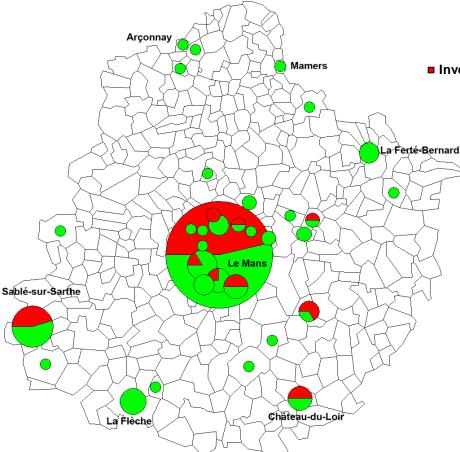
La tranche 600-799m² a elle aussi connue une augmentation au détriment de celle de 800 à 999m².



4. Destination des bureaux par zone géographique

Un tiers des constructions de bureaux est destiné à de la commercialisation, le reste étant de la construction pour compte propre. Il n'a y pas eu d'importante évolution depuis l'étude de 2002, puisque le compte propre représentait déjà 64%.

Type de destination des bureaux 2003-2008



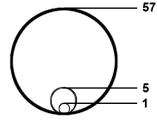
33%
67%
Pour soi

La carte ci-contre, nous permet de voir que dans le marché du bureau la commercialisation se fait très majoritairement sur le Mans avec 26 opérations sur les 43 autorisées, et à Sablé-sur-Sarthe (5 opérations).

En dehors de Château-du-Loir et Connerré (3 opérations de commercialisations) le reste se trouve dans l'agglomération du Mans.

Les autres communes privilégient le compte propre. Ce sont majoritairement des SCI qui créent ces bureaux.

Nombre de construction : Type de destination :



Investissement locatif
Pour soi

Sources : DREAL, GREGUM, SARTHE EXPANSION

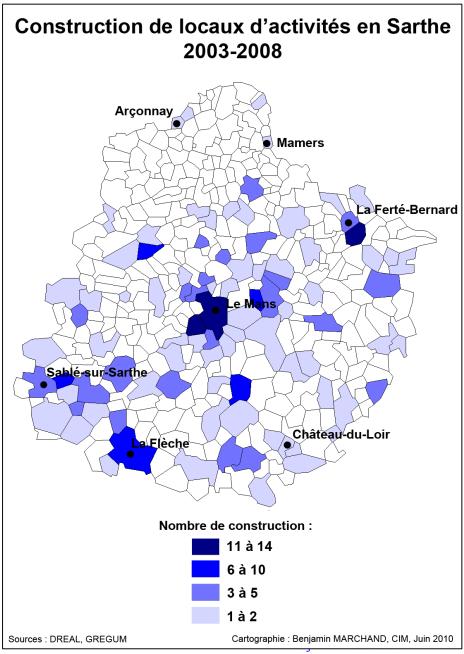


IV/ L'immobilier d'entreprises – Les locaux d'activités et entrepôts

1. Répartition géographique des locaux d'activités

Le marché immobilier des locaux d'activités est très présent dans l'axe Sud-Ouest/Est Nord-Est. Trois pôles majeurs sont présent autour de Sablé/La Flèche, l'aire urbaine du Mans et la Ferté-Bernard ; la partie Nord du département étant totalement délaissée.

Cet axe semble se justifier par la présence de l'autoroute A11 qui traverse le département d'Est en Ouest.



Il est aussi un héritage du passé avec les premières industries qui s'installaient sur le cours de la *Sarthe* qui traverse aussi le département d'Ouest en Est, et qui a créée un réseau de populations et d'industries.

On note en revanche que malgré la présence de l'autoroute A28, l'axe Nord/Sud est déserté.

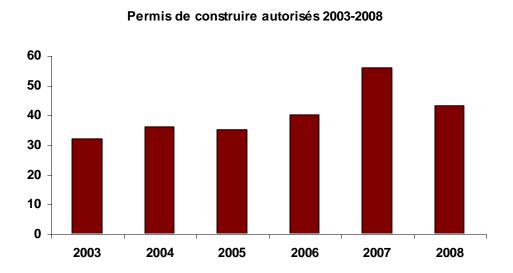
Avec 242 autorisations de permis de construire, c'est l'activité la plus présente de notre étude.

Club Immobilier du Maine



2. Evolution de 2003 à 2008 des locaux d'activités

Entre 2003 et 2008, ce sont 445 200m² de surface qui ont été autorisés pour 242 opérations. Ce qui fait



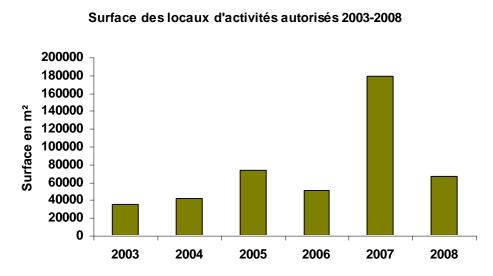
une moyenne de 40 constructions et 74 200m² par an. En comparaison la période 1999-2002 avait une moyenne de 54 opérations et 64 880m². Cela semble indiqué que les opérations sont de plus en plus en grande en terme de surface.

Le graphique ci-contre permet de constater une augmentation régulière dans le nombre de construction depuis 2003. Même si on enregistre une baisse en 2008 par rapport à 2007, la

tendance sur ces 6 dernières années est à la hausse.

En ce qui concerne les surfaces, elles semblent légèrement en augmentation également. Ce graphique est surtout marqué par l'année 2007, qui est exceptionnelle aussi bien en terme de nombre que de surface. Il

faut toutefois noter la présence d'une opération exceptionnelle de 78 000m² (CLAAS Tractor SAS, 31 avenue Pierre Piffault), sans laquelle la moyenne de surface dans reste la régularité des années précédentes. Néanmoins, les chiffres parlent pour cette année 2007 puisqu'il y a 16 mises en chantier de plus que l'année précédente et suivante.





A présent regardons l'évolution sur les 10 dernières années, grâce à l'étude réalisée en 2002. Celle-ci mettait en avant que le nombre de bâtiments industriels était en augmentation, avec près de 40% en quatre ans. Les surfaces construites étaient en baisse depuis 1999 et voyaient une reprise en 2002.

Le graphique ci-dessous qui s'étend des années 1999 à 2008, met en évidence une crise dans le marché des locaux d'activités depuis 2003. Il a fallut attendre l'année 2007 et 2008 pour retrouver un niveau

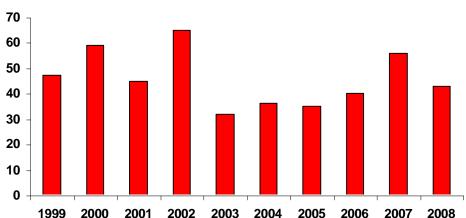
Permis de construire autorisés 1999-2008

L'année 2002 semble avoir des répercussions importantes sur les années suivantes, un peu à l'image de l'année 1999 pour le marché de bureaux.

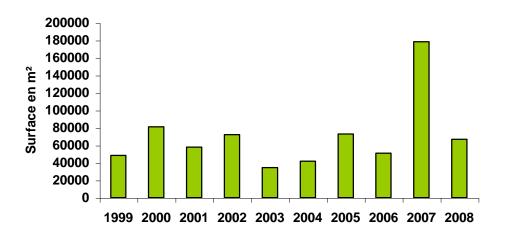
similaire à celui de 2001, qui était déjà une année

faible.

La courbe de surface suit nombres. des surface moyenne des locaux d'activités est donc toujours identique.



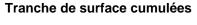
Surface des locaux d'activités autorisés 1999-2008

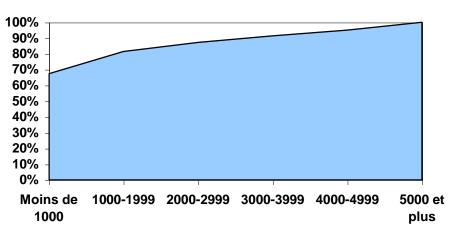




3. Répartition par tranche de surface des locaux d'activités

La surface des locaux d'activités a une moyenne de 1800m² par bâtiment sur les 6 dernières années. Cependant si l'on observe les graphiques ci-dessous qui représente le nombre de locaux d'activités par surface, on s'aperçoit que 80% sont contenus dans la tranche moins de 2000m², la tranche moins de 1000m² représentant à elle seule 67% des autorisations de construction.



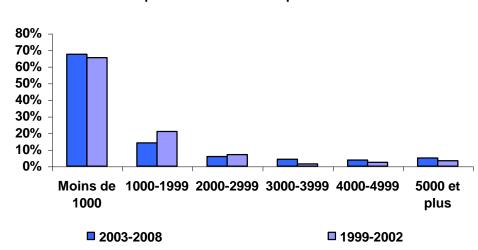


Au dessus de 2000m², les classes sont équilibrées hormis celle de « 5000m² et plus » qui doit son léger surplus à l'étendue infinie de sa classe.

La Sarthe qui a une forte présence industrielle automobile et agroalimentaire. est surtout dynamisée par des structures de petite taille, comme en témoigne le ci-contre. graphique Π apparaît toutefois que certains locaux d'activités

sont de très grande taille lors de l'implantation d'industrie de renommée mondiale.

Répartition des surfaces par tranche



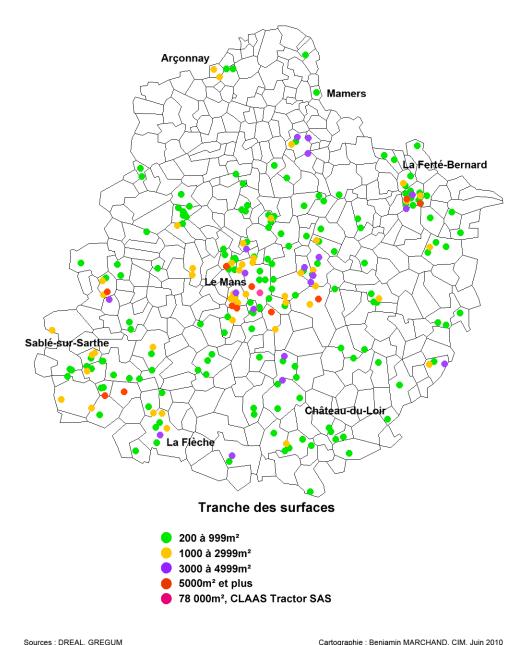
Par rapport à l'étude de 2002, la répartition est quasi identique, la tranche moins de 1000m² représentait déjà 66% de la totalité des mises en chantiers. Aujourd'hui on observe une petite hausse pour les surfaces supérieures à 3000m² au détriment de la tranche 1000-1999m².



Les locaux d'activités de moins de 1000m² sont répartis dans toute la Sarthe. On voit toute de même quelques pôles d'attraction avec l'agglomération du Mans, la Ferté Bernard et Sablé-sur-Sarthe.

Les locaux d'activités de plus de 1000m² ont plus un comportement de centralité, très peu sont totalement isolés. Ils sont surtout concentrés autour dans l'agglomération du Mans tout comme les plus de 5000m².

Localisation des surfaces des locaux d'activités



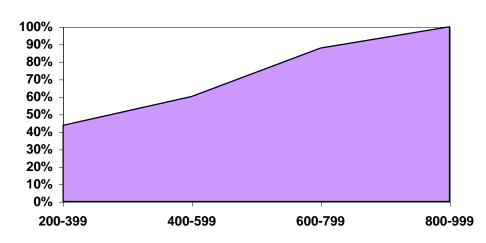
Les locaux d'activités surface avec une inférieures à 400m² se situent en dehors de l'aire urbaine du Mans. On peut donc avancer que ces bâtiments sont de l'artisanat

En revanche la tranche 400-999m² est répartie sur l'ensemble du territoire et concentre plus particulièrement autour de l'agglomération mancelle et de la Ferté Bernard.



Les surfaces inférieures à 1000m² représentent les deux tiers des constructions des locaux d'activités en Sarthe, c'est pourquoi nous allons revoir la répartition de cette classe.

Tranche de surface cumulées



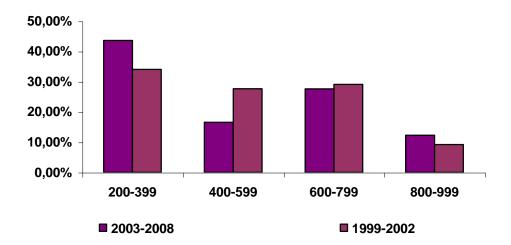
petite industrie et de l'artisanat.

Encore une fois ce sont les toutes petites surfaces qui sont majoritaires avec 44%, ensuite la tranche 600-799m² se démarque avec 28%.

Lors de l'étude de 2002, les trois premières tranches étaient de même grandeur et la tranche 800-999m² était très en retrait. On voit aujourd'hui un regain de cette dernière et un fort détachement des 200-399m².

Le marché sarthois semble donc s'être orienté vers de la

Répartition des surfaces >1000m²

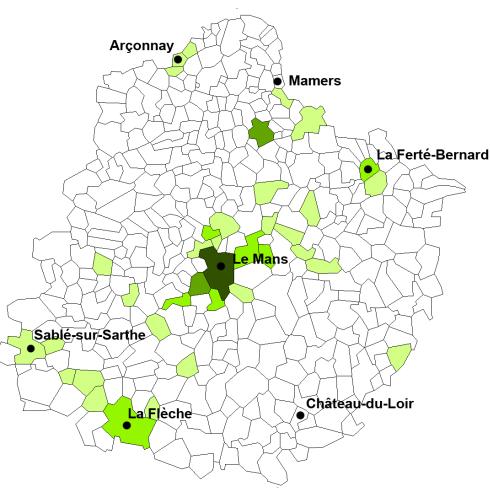




4. Répartition géographique des entrepôts

Les autorisations de permis de construire concernant les entrepôts pour la période 2003-2008 se situent essentiellement autour des grandes villes.

Construction d'entrepôts en Sarthe 2003-2008



On retrouve donc l'agglomération mancelle, la Ferté Bernard, La Flèche, Sablé-sur-Sarthe ainsi qu'Arçonnay, qui doit cette présence surtout à l'agglomération d'Alençon.

Avec 61 mises en chantier, c'est notre classe la moins fournie.

Nombre de construction :

5-7 2-4

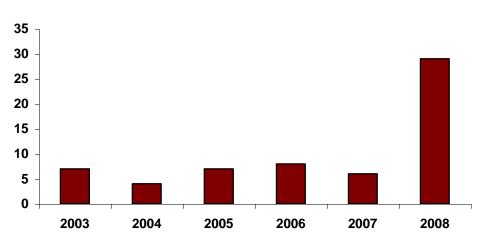
Sources : DREAL, GREGUM



5. Evolution de 2003 à 2008 des entrepôts

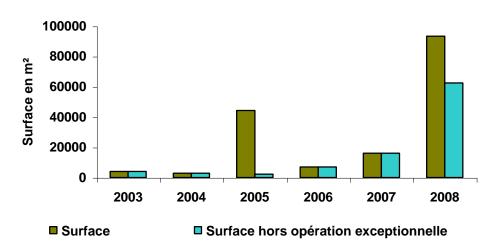
Les autorisations de construction d'entrepôts sur la période 2003-2008 sont aux nombres de 61, ce qui révèle une moyenne de 11.5 par an. Cependant si l'évolution a été régulière entre 2003 et 2007 avec une

Permis de construire autorisés 2003-2008



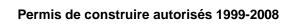
moyenne de 7 autorisations par an, l'année 2008 a été marquée par une très augmentation. En effet, près de la moitié des entrepôts (29) ont été autorisés pendant l'année 2008.

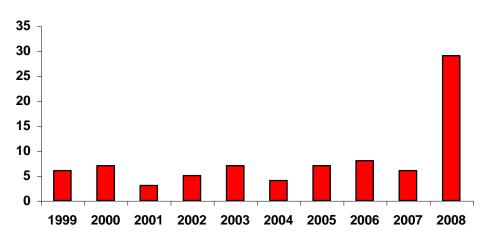
Surface des entrepôts autorisés 2003-2008





Les mises en chantier des entrepôts en Sarthe sont en hausse. Comme on peut le voir grâce aux moyennes : dans l'étude de 2002 la moyenne était de 5 par an, alors que sur la période 2003 – 2008 la moyenne est passée à 11.5 par an. Néanmoins il faut mesurer cette augmentation, en effet elle est surtout





due à l'année 2008 et ses 33 autorisations de construction. Si l'on enlève cette dernière donnée, la moyenne est tout de même de 7 mises en chantier par an.

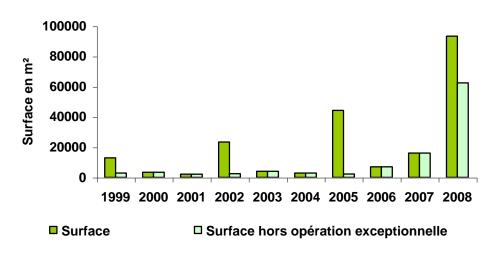
On peut aussi voir un certain schéma se dessiner avec deux années en hausse puis une année de baisse en terme de nombre.

L'année 2008 présente une très forte augmentation avec une multiplication par 3 du

nombre de mises en chantier.

En ce qui concerne les surfaces, il semble y avoir une augmentation régulière et un rythme d'une période de 3 ans. Les années 1999, 2002, 2005 et 2008 présentent des pics de superficie avec deux années creuses entre chaque hausse. Ces pics sont du à des opérations exceptionnelles :

Surface des entrepôts autorisés 1999-2008



- 2 entrepôts de 5000m² en 1999,
- Les Comptoirs Modernes au Mans de 21000m² en 2002,
- 42000m² par SOCAMAINE en 2005.
- 32000m² par G2P en 2008.

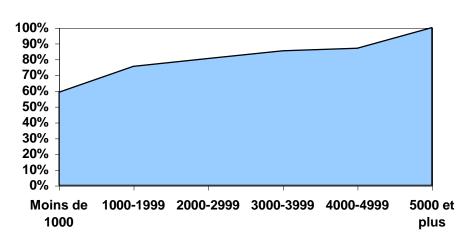
Lorsque l'on supprime ces mises en chantier, on note une augmentation en terme de surfaces construites depuis 2006.



6. Répartition par tranche de surface des entrepôts

Les mises en chantier sont concentrées pour 75% sur les surfaces inférieures à 2000m². On notera aussi que les surfaces de moins de 1000m² représentent 2/3 des surfaces.





Cependant les tranches 2000 à 4999m² ne représentent que 12% avec 7 constructions sur une période de 6 ans. Tandis que la tranche 1000 – 1999m² est passée de une unité entre 1999 et 2002 à 10 unités entre 2003 et 2008.

La catégorie des plus de 5000m² est marquée par la présence de deux grandes opérations :

• G2P, 32 000m² à

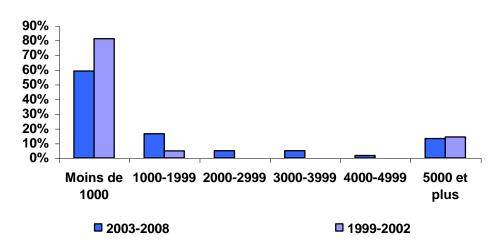
Louailles en 2008.

Socamaine, 42 000m² à Champagné en 2005.

Hormis celles-ci les autres ne dépassent pas les 8000m².

Le changement majeur par rapport aux années 1999 à 2002 est l'apparition de mises en chantier pour les surfaces de 1000 à 4999m². En effet ces surfaces étaient absentes lors des années précédentes, excepté une unité pour la tranche 1000-1999m².

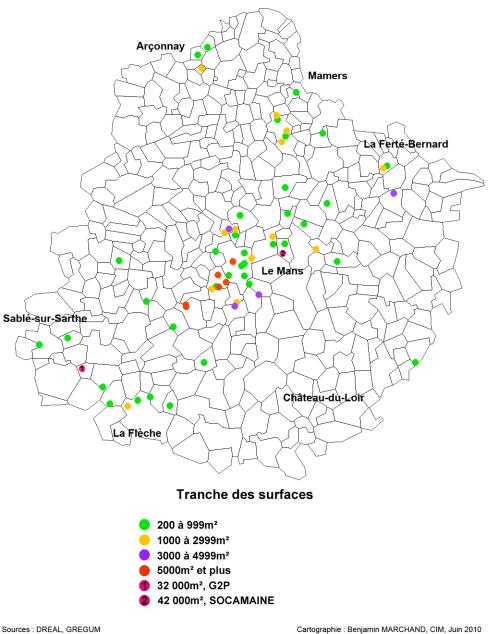
Répartition des surfaces par tranche





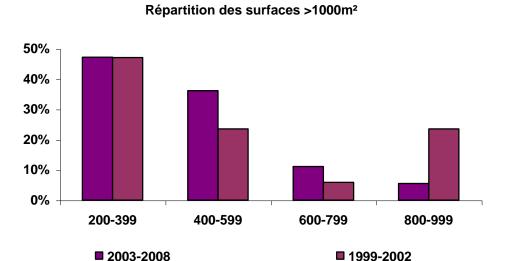
Les entrepôts de plus de 1000m² sont concentrés dans l'aire urbaine du Mans, tandis que ceux inférieurs à 1000m² sont étendus sur tout le département.

Localisation des surfaces d'entrepôts





Une grande majorité des surfaces se trouvant dans les surfaces inférieures à 1000m², nous allons par conséquent nous recentrer sur cette tranche.



Dans la précédente étude de 2002, il était ressortit que la répartition sur les surfaces inférieures à 1000m² était équilibré. Hors ici on observe une nette augmentation pour les entrepôts de petite et très petite taille. En effet, 83% des mises en chantier sont des surfaces inférieures à 600m².

Tranche de surface cumulées

