



Édition 2024

OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES  
SUR LE MANS MÉTROPOLE



# Sommaire

Le Club de L'Immobilier du Mans – CIMANS

La demande placée 2023

Les ventes de bureaux

Les ventes des locaux d'activités

Les ventes de locaux commerciaux

Evolution des ventes 2018 – 2023

Cartographie totale des ventes

Glossaire et méthodologie

Les acteurs de l'immobilier intervenant pour cet observatoire



Le CIMANS fédère les différents acteurs de l'immobilier professionnel sur le territoire de Le Mans Métropole. Promoteurs, investisseurs, agences immobilières, Agence de Développement Economique, foncières privées ou publiques et utilisateurs sont regroupés sous une même bannière afin de partager, s'informer, tenir un observatoire reflétant les dynamiques du secteur et faire rayonner le territoire.



Collecter et partager les données  
réelles de l'immobilier  
professionnel sur Le Mans  
Métropole



Créer un espace d'échanges entre  
investisseurs / promoteurs /  
agences immobilières / utilisateurs



Identifier précisément la demande  
placée et les tendances à venir  
(vente et location)



Renseigner les professionnels sur  
l'état du marché



Collecter et partager les données réelles de  
l'immobilier professionnel sur Le Mans  
Métropole



Positionner et faire rayonner notre territoire sur  
le marché des investisseurs externes



Anticiper les demandes futures des utilisateurs

## CHIFFRES VENTES 2023



BUREAUX



LOCAUX D'ACTIVITÉS



LOCAUX COMMERCIAUX



ENTREPÔTS - LOGISTIQUE

189  
Transactions

VENDUS  
144 627 m<sup>2</sup>



## DEMANDE PLACÉE

144 627 m<sup>2</sup>

189



BUREAUX

11 191 m<sup>2</sup>

7,74 %



LOCAUX D'ACTIVITÉS

32 455 m<sup>2</sup>

22,44 %



LOCAUX COMMERCIAUX

80 067 m<sup>2</sup>

55,36 %



ENTREPÔTS

20 914 m<sup>2</sup>

14,46 %

## Transactions

46

24,34 %

38

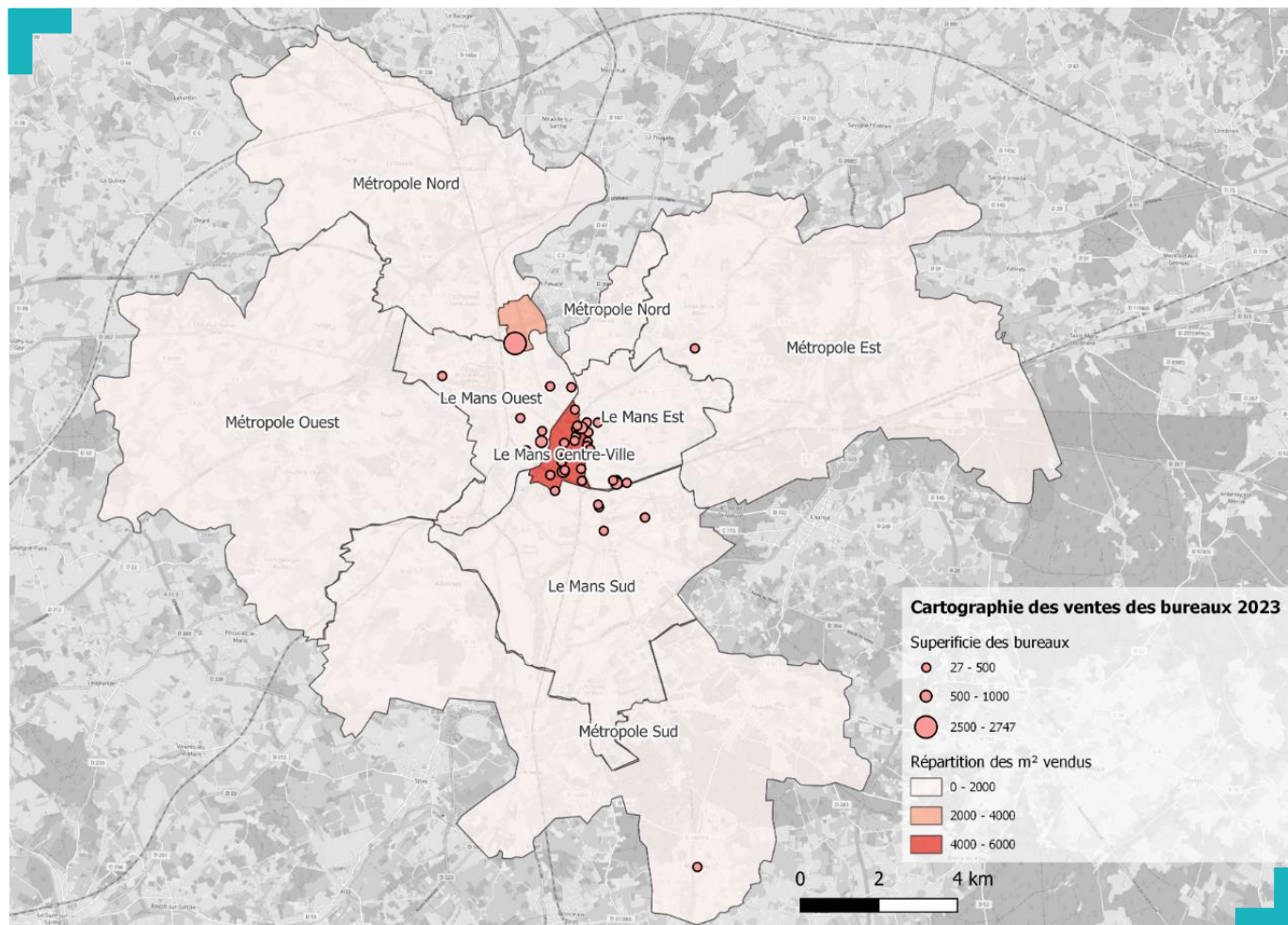
20,11 %

102

53,97 %

3

1,59 %



## Les ventes

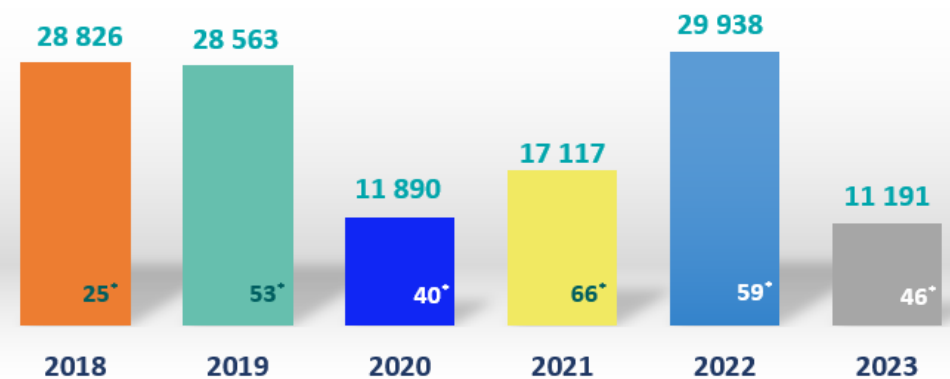
Les ventes de bureaux sont en baisse et rejoignent l'année 2020.

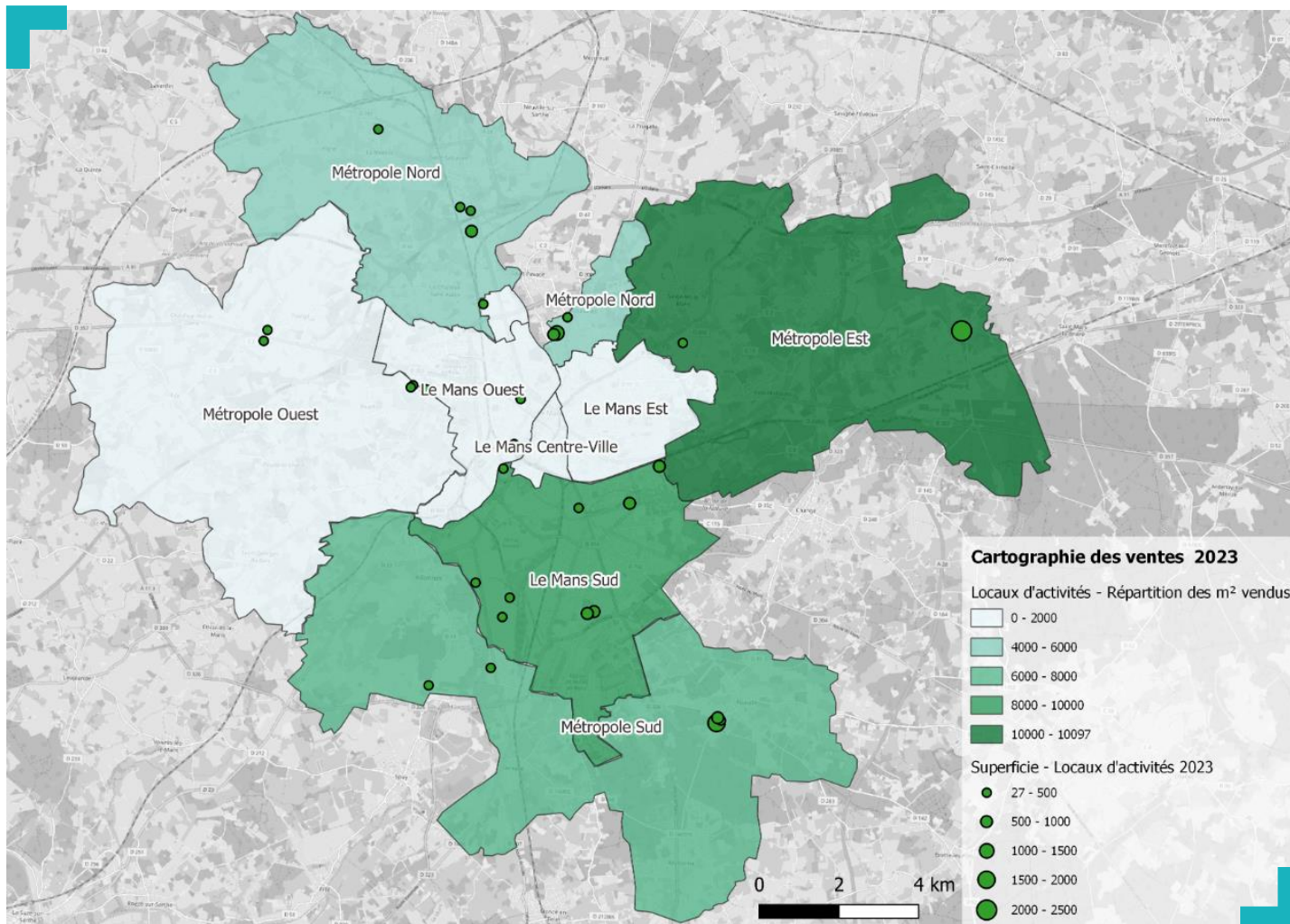
46 transactions, soit une baisse de 22% en référence à l'année 2022. Les ventes des petites surfaces sont toujours majoritaires avec 36,96% pour les moins de 200 m<sup>2</sup> et 34,78% pour les moins de 100 m<sup>2</sup>.

Il existe néanmoins 6 transactions de plus de 500 m<sup>2</sup>.

Le centre ville qui inclue le secteur Gare Sud concentre plus de 45,65% des surfaces vendues, soit 4 596 m<sup>2</sup>.

## 2018 à 2023 - Évolution des ventes de bureaux (m<sup>2</sup>) & nombre de transactions\*





## Les ventes

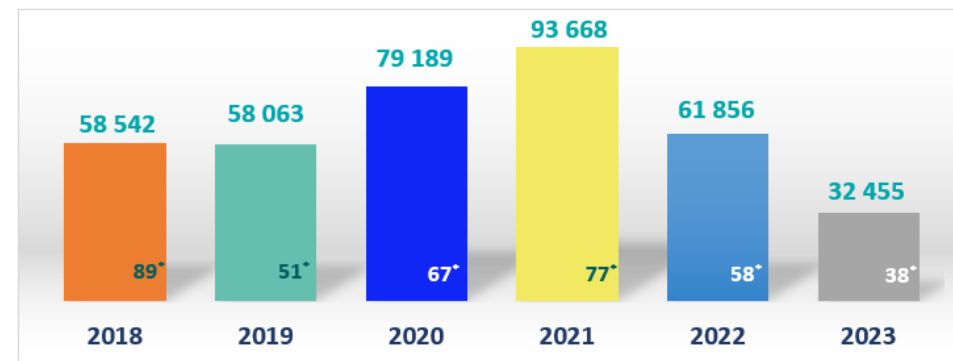
Les ventes de locaux d'activités ont largement baissé avec 32 455 m<sup>2</sup> en 2023 pour 61 856 m<sup>2</sup> en 2022, soit 47,53 % de moins en transactions.

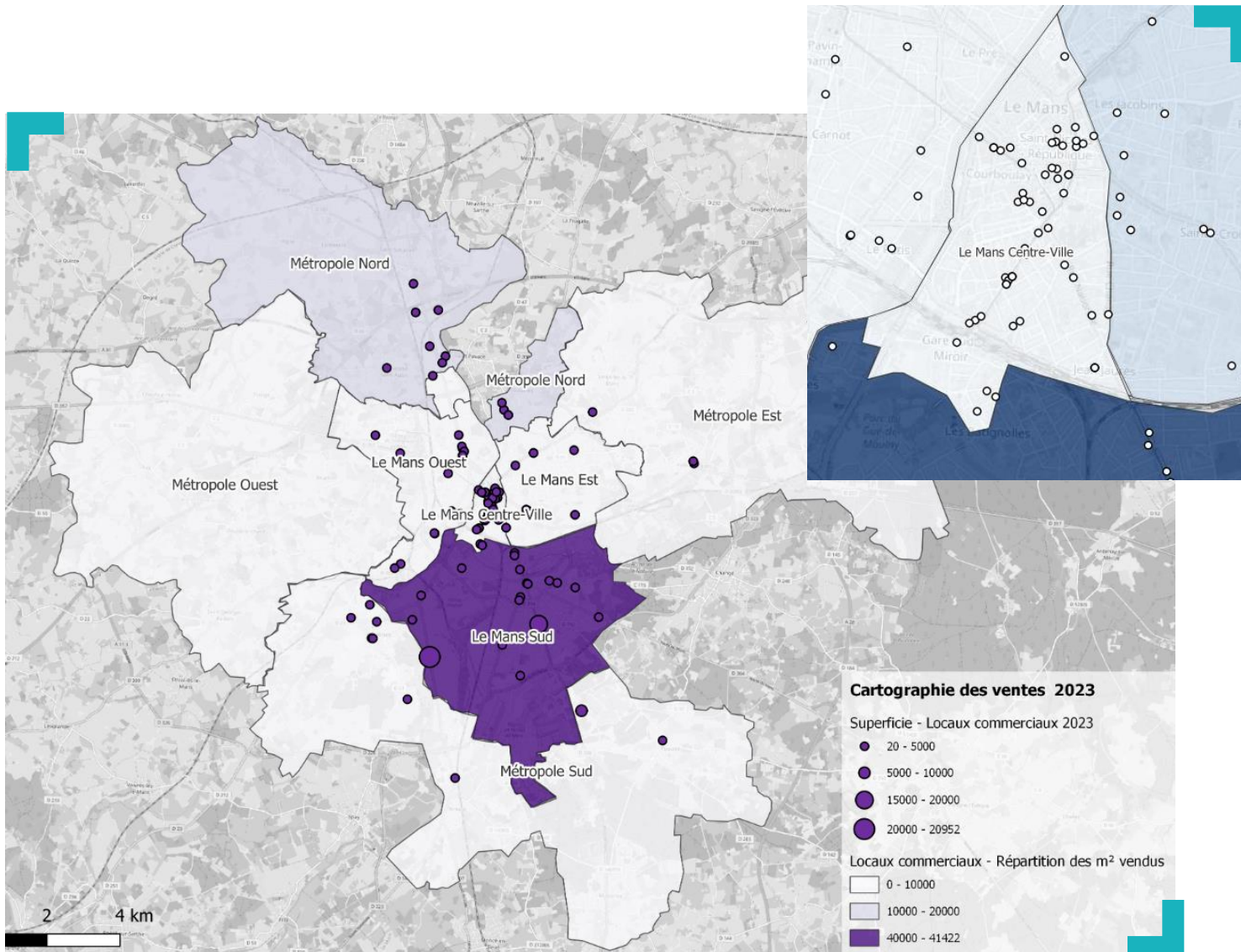
La Métropole Est représente 10 096 m<sup>2</sup> pour 3 transactions et Le Mans Sud possède le plus de ventes avec 11 transactions pour 8 515 m<sup>2</sup> vendus.

Les surfaces entre 100 et 999 m<sup>2</sup> sont les plus présentes, soit 50% du total des transactions.



## 2018 à 2023 - Évolution des ventes des locaux d'activités (m<sup>2</sup>) & nombre de transactions\*





## Les ventes

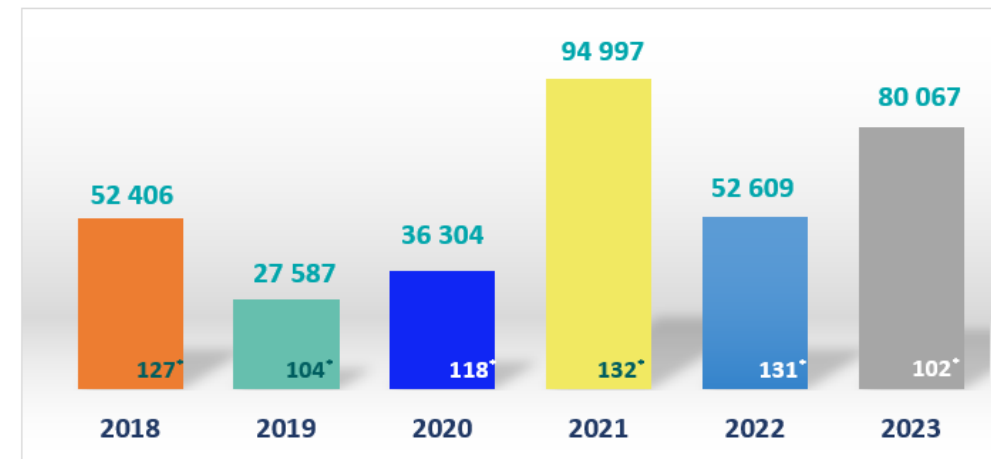
L'année 2023 est une excellente année pour les ventes de commerce, soit 80 067 m<sup>2</sup> pour 102 transactions.

Il est intéressant de noter que cette hausse du volume (+52%) s'est accompagnée d'une baisse des transactions (-22%).

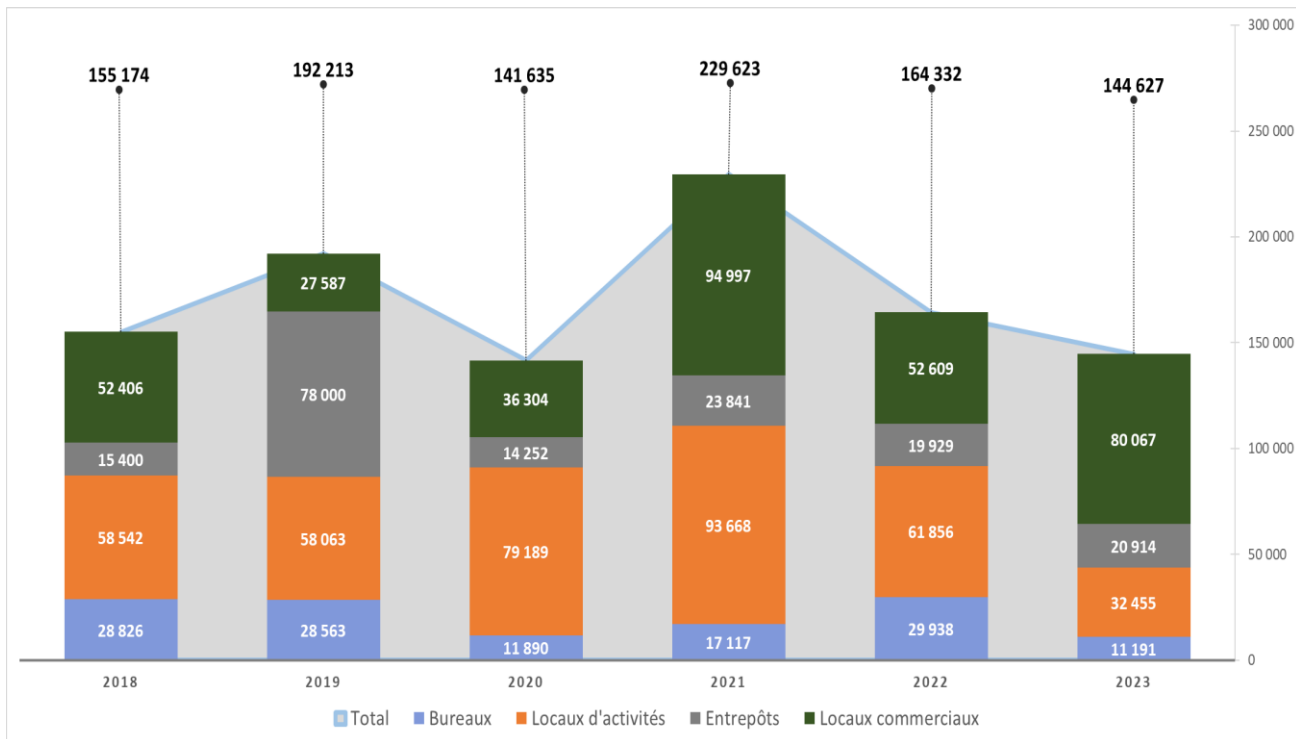
Cette tendance est due à une forte activité des locaux commerciaux en zone Sud, naturellement plus grands que ceux du centre ville.



## 2018 à 2023 - Évolution des ventes des locaux commerciaux (m<sup>2</sup>) & nombre de transactions\*







144 627 m<sup>2</sup> en demande placée pour l'année 2023, une baisse de 12% en comparaison de l'année 2022.

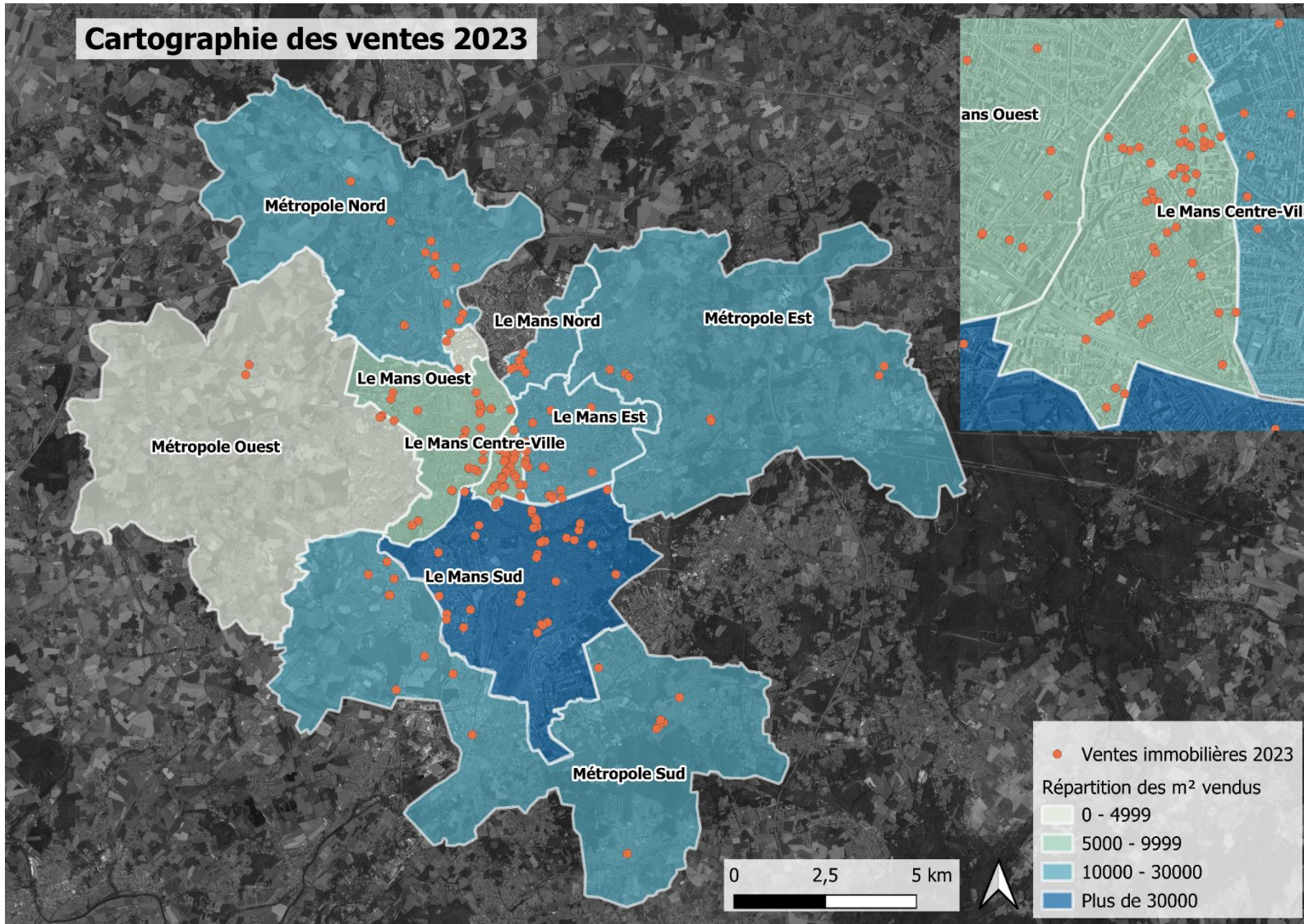
Cette différence s'explique par l'absence des programmes neufs non inclus sur l'année écoulée.

Les transactions ont chuté ¼ sur l'année, soit 189 ventes en 2023 pour 252 en 2022.

Le Mans centre ville et Le Mans Sud sont toujours les zones géographiques les plus attractives, elles représentent le plus grand nombre de transactions, soit 55 ventes pour Le centre Ville et 34 pour Le Mans Sud.

Le Mans Sud représente la zone avec le plus de m<sup>2</sup> vendus, soit un total de 59 376 m<sup>2</sup>, comme l'année 2022 avec 68 050 m<sup>2</sup>.

## Cartographie des ventes 2023



	Superficie locaux vendus (m <sup>2</sup> )	%
Le Mans Centre Ville	9 954	6,88
Le Mans Est	13 924	9,63
Le Mans Nord	3 863	2,67
Le Mans Ovest	7 551	5,22
Le Mans Sud	59 376	41,05
Métropole Est	12 287	8,50
Métropole Nord	20 344	14,07
Métropole Ouest	1 033	0,71
Métropole Sud	16 295	11,27
<b>TOTAL 2023</b>	<b>144 627</b>	<b>100</b>



## Glossaire

**Vente** : Changement de propriétaire hors cession interne et/ou à une filiale.

**Location** : Signature d'un bail entre un propriétaire et un locataire.

**Bien neuf** : Bien construit depuis moins de 3 ans.

**Bien réhabilité** : Bien ayant reçu une modernisation majeure le rapprochant des prestations du marché neuf.

**Demande placée** : Demande ayant rencontrée une offre tant en vente qu'en location.

**Compte propre** : Opération conçue et réalisée directement par ses futurs utilisateurs.

**Locaux en blanc** : Locaux destinés à être vendus ou loués sans connaissance de leur utilisateur final lors du démarrage du projet.

**Prix de vente moyen constaté** : Prix HT (pour le neuf) / hors frais de notaire / hors frais d'agence payé par l'acquéreur au vendeur exprimé en € / m<sup>2</sup>. Les moyennes sont établies sur des biens hétérogènes pouvant faire varier fortement la valeur du bien.

**Loyer moyen constaté** : Prix HT / hors frais d'agence payé par le locataire au propriétaire exprimé en € / m<sup>2</sup> /an.

## Méthodologie

Les chiffres de l'observatoire immobilier de Le Mans Métropole sont issus d'un travail croisé entre Le Mans Développement, l'agence de développement économique de Le Mans Métropole et le Club de L'Immobilier (CIMANS). Ces chiffres – non exhaustifs - contribuent à donner les grandes tendances par secteur économique et géographique.

**Pour les ventes**, l'observatoire s'appuie sur les DIA (Déclaration d'Intention d'Aliéner) en lien avec les services de Le Mans Métropole, formalité imposée à tout propriétaire qui souhaite vendre un bien immobilier.

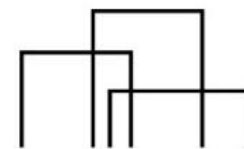
**Pour les locations**, l'observatoire s'appuie sur les principales agences immobilières locales et promoteurs partenaires.

**Pour les constructions en comptes propres, neuves et les changements d'orientation**, les données proviennent de relevés terrains en collaboration avec les partenaires de l'observatoire.



Le CIMANS remercie l'ensemble des adhérents :





**CIMANS**

CLUB IMMOBILIER  
DU MANS

[www.ci-mans.fr](http://www.ci-mans.fr)