

● DEMANDE PLACÉE



9 750 m² transactés (9 200 m² en 2023)



34 transactions (33 transactions en 2023)



Surface moyenne transactée : **290 m²**

29 Locations

5 Ventes

- La demande placée de bureau sur la métropole orléanaise atteint **9 750 m²** au cours des 6 premiers mois de l'année 2024, soit une légère hausse de 6% par rapport au 1^{er} semestre 2023.
- 65% de la demande placée s'est orientée vers des bureaux de moins de **300 m²**. Globalement, le volume des transactions s'est concentré sur les petites et moyennes surfaces.
- **80%** des transactions réalisées au 1^{er} semestre concernent des locations, confirmant une tendance observée en 2023.
- Comme en 2023, les transactions se sont **réparties sur 3 secteurs** : L'hyper-centre d'Orléans, le sud et le nord, qui continuent à séduire les entreprises.

Valeurs de marché

Loyer prime
160 € HT / m² / an

Loyer moyen
140 € HT / m² / an

Prix de vente moyen
1 500 € / m²

● DEMANDE EXPRIMÉE



59 demandes
pour un volume de **16 500 m²**
(50 demandes et 10 173 m² en 2023)



Surface moyenne recherchée : **280 m²**
(200 m² en 2023)

- Le nombre de demandes a augmenté de **20%**, pour un volume qui a progressé de 60%. La **surface moyenne recherchée** par les entreprises a également augmenté, atteignant **280 m²**, confirmant les constats de notre étude de marché 2023.
- Les entreprises continuent de privilégier la location avec 48 demandes relevées et 11 recherches pour de l'achat.

● FOCUS SUR LA NOUVELLE OFFRE ET LE STOCK DISPONIBLE



Total du stock disponible au 30/06/2024 : **41 000 m² + 23 000 m²** à livrer sous 18/24 mois



49 nouveaux produits représentant **21 600 m²**



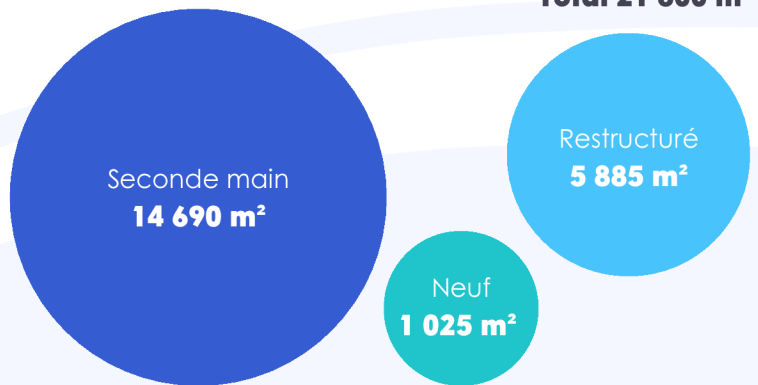
Surface moyenne **440 m²**

- Le stock de bureaux neufs reste insuffisant pour satisfaire les attentes des entreprises, avec **une seule offre neuve disponible de 1 000 m²**.
- Cependant, un nouveau volume d'offre de bureaux restructurés représentant 5 500 m² nous permet de répondre à 25% de la demande exprimée.
- Le volume des bureaux de seconde main est stable depuis 4 ans avec une baisse notable en 2023.
- 72% de la nouvelle offre de bureaux s'est concentrée sur Orléans et son hyper-centre.

Évolution du volume disponible sur 3 ans



Nouveau stock 1^{er} Semestre 2024 par type Total 21 600 m²



Nombre de demandes exprimées comparé au nombre de nouveaux produits par segments de surface

DEMANDE EXPRIMÉE				NOUVEAUX PRODUITS
	33	0 m ² à 150 m ²	17	
	14	151 m ² à 250 m ²	11	
	6	251 m ² à 500 m ²	9	
	6	501 m ² à 1000 m ²	6	
	1	1001 m ² et +	6	

● NOS CONCLUSIONS

- Globalement, **le marché du bureau à Orléans** montre une certaine résistance et un équilibre relatif face à la demande placée. Cependant, un **déséquilibre continue à persister entre la demande exprimée et l'offre disponible**.
- Les valeurs continuent de progresser là où le marché est en tension, par le jeu d'une forte demande et d'une offre contrainte.
- **Le Décret Tertiaire** est désormais acquis par les usagers dans leur choix immobilier et les propriétaires dans leurs obligations et leurs responsabilités.
- **Le bureau 2.0** répond à de **nouvelles exigences** tant en termes de localisation, de performances thermiques, économiques que de services proposés aux occupants. En l'absence d'offre neuve, certains immeubles seront privilégiés tout en disqualifiant fortement ceux ne répondant pas à ces exigences.
- Nos perspectives à la date de notre point semestre restent prudentes et sans visibilité.

● DEMANDE PLACÉE

**16 288 m² transactés** (33 707 m² en 2023)**37 transactions** (24 transactions en 2023)Surface moyenne transactée : **440 m²****32 Locations****5 Ventes**

- La **demande placée** en activités au premier semestre 2024 sur la métropole orléanaise a été de **16 288 m²**.
- La **surface moyenne** transactée est de **440 m²** (1 404 m² en 2023). En effet, **plus de transactions** ont été recensées sur des **surfaces plus petites**.
- **86%** des transactions réalisées au premier semestre concernent la **location**.
- La **zone privilégiée** reste l'**Ouest** de la métropole avec 16 transactions, suivie par le Sud avec 8 transactions et les secteurs Nord et Est qui recensent 6 transactions chacun.

● DEMANDE EXPRIMÉE

**71 demandes**pour un volume de **73 240 m²**
(95 235 m² en 2023)Surface moyenne recherchée : **1 032 m²**
(898 m² en 2023)

- Le volume de demande exprimée a **diminué de 23%** en comparaison au 1^{er} semestre 2023, mais reste **supérieur à la moyenne** des six dernières années qui s'établit à 63 365 m².
- Cette diminution entre le 1^{er} semestre 2024 et celui de 2023 traduit une **stabilisation de la demande** qui continue de croître en comparaison avec les années précédentes.
- La dominance des demandes de location se fait toujours ressentir, cependant les **demandes d'acquisition** restent **présentes** sur le marché. Les opportunités d'acquisition trouvent rapidement acquéreur.

● FOCUS DEMANDE EXPRIMÉE / NOUVEAUX PRODUITS

Nombre de demandes exprimées comparé
au nombre de nouveaux produits par segments de surface



- Nous constatons au premier semestre 2024 une stabilisation du marché avec une **offre alignée à la demande**.
- La nouvelle offre disponible enregistrée au 1^{er} semestre 2024 est venue répondre au manque d'offre signalé en 2023, avec **59 nouveaux produits qui représentent 68 491 m²**, alors que nous avons 31 409 m² l'année précédente.
- La stabilisation du marché permet également un **équilibre des loyers**, avec une moyenne de **72€/m²/an** au lieu de **77€/m²/an** au 1^{er} semestre 2023.
- **90% des nouveaux produits** enregistrés sont destinés à la **location**. Sur 59 nouveaux produits, seuls 5 sont à la vente.

Valeurs de marché

LOCATION

Seconde main
55 - 75 € HT/m²/an

Neuf et récent
75 - 90 € HT/m²/an

VENTE

Seconde main
500 - 900 € HD/m²

Neuf et récent
900 - 1 100 € HD/m²

● CONCLUSION

- La nouvelle offre enregistrée au premier semestre 2024 permet de répondre plus facilement à l'ensemble des demandes.
- L'**état du bien** et de ses bureaux, l'**environnement géographique** et l'**efficacité énergétique** sont des **critères qui font la différence** entre les offres disponibles. Les **bâtiments vétustes** ont du **mal à trouver preneur**, contrairement à ceux qui sont récents, réhabilités ou neufs.
- Le marché de la **location** s'est plutôt **stabilisé**. En revanche, les **prix à la vente** ont continué à **augmenter** en raison de la **faible disponibilité des opportunités à l'achat**.
- Nous relevons **principalement des recherches endogènes**, tandis que les demandes exogènes sont présentes mais prudentes dans leur processus d'engagement.
- La fin du 1^{er} semestre a été plus dynamique que son démarrage, nous resterons prudents mais optimistes pour le second semestre 2024.

● PÉRIPHÉRIE

Arthur
Lloyd

Côté périphérie, le marché reste stable et est toujours sous offreur depuis la crise du Covid. À noter un ralentissement en fin de semestre.

- Les zones commerciales ne désemplissent pas, les quelques emplacements qui viennent à se libérer sont pour l'heure rapidement repris, aussi bien au Nord qu'au Sud.
- Les axes commerciaux conservent, eux aussi, leur attractivité mais connaissent plus de turn-over notamment sur des activités d'équipement de la maison, qui sont à la peine dû au contexte économique et à l'arrêt de construction de logements neufs.

- L'activité est, à ce jour, toujours ralentie sur ce milieu d'année avec peu de visibilité sur la fin d'année.
- De manière générale, **la demande est restée stable**. Elle porte principalement sur des locaux situés sur des axes n°1, sur des surfaces allant de **150 à 500 m²**.
- À noter un léger recul des demandes pour les locaux en zone commerciale situés au Nord de la métropole.

Valeurs locatives

Saran
95 - 130 € HT

Olivet - Orléans Sud
90 - 150 € HT

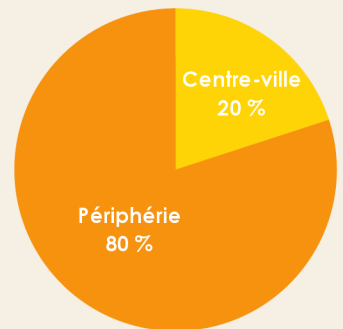
Saint-Jean-de-la-Ruelle
90 - 120 € HT

Fleury-les-Aubrais
85 - 120 € HT

● TRANSACTIONS LOCATIVES PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

Au cours du 1^{er} semestre 2024, les transactions sont majoritairement portées sur des locaux en location pure, situés en périphérie sur les principaux axes commerciaux de la Métropole.

Le marché de l'immobilier commercial de la métropole orléanaise continue à montrer **une bonne dynamique générale** avec une **résilience des valeurs locatives**.



Fermetures et ouvertures

FERMETURES

Cash Express
Les Domaines Qui Montent
Naturéo
Mobaipa
Maisons Pierre

OUVERTURES

Shopix
Adwork's
Size Factory
Sébastien Papion
Les Cafés d'Éric

● ILS NOUS ONT DÉJÀ FAIT CONFIANCE EN 2024

