

ÉTUDE DE MARCHÉ 2024

Orléans Métropole

Édition 2025

Bureaux
Activités
Commerce

ARTHUR LOYD ORLÉANS

EDITO

Je suis vraiment convaincue qu'un territoire économique ne peut se développer sans que ses acteurs aient une vision claire de ses atouts et de ses faiblesses.

Tout investisseur a besoin d'analyser son marché avant de s'engager ; la réussite de son projet en dépend.

En lisant ces mots, vous confirmez cette idée et celle de la légitimité de notre étude annuelle des marchés de l'immobilier d'entreprise sur la Métropole d'Orléans. Nous nous efforçons chaque année de rendre cette étude plus lisible, plus complète et parfaite pour vous communiquer les grandes tendances et les évolutions des marchés du bureau, de l'activité et du commerce.

Ce travail de collecte de données, d'analyse et de présentation, je le dois à toute notre équipe d'Arthur Loyd Orléans que je remercie chaleureusement pour leur investissement dans cette mission.

C'est aussi la passion de notre métier de conseil en immobilier d'entreprise qui continue de m'animer. Et cette année 2025 fête les 20 ans de l'entreprise que je dirige pour développer notre marque sur le territoire du Loiret. Votre confiance et celle de tous ceux qui m'entourent sont mes plus grandes fiertés, au même titre que les réussites de nos clients. Je me dois de vous remercier tous pour tout cela.

Je vous souhaite une bonne lecture des pages suivantes : 2024 aura été une année comme les autres, c'est-à-dire pas comme les autres !

Fidèlement à vos côtés,

Virginie Sirieux

L'ÉQUIPE



Virginie **Sirieux**
Gérante



Anne-Claire **Pitois**
Consultante Bureau



Pierre-Louis **Naquin**
Consultant Commerce



Sophie-Caroline
Auberger-Wedrychowski
Consultante Activités



Guillaume **Gomez**
Consultant Junior



Emma **Weber**
Assistante Commerciale



Maureen **Lavenue**
Assistante de Direction



Frédérique **Eeckhout**
Chargée de Communication



Merci pour votre confiance !



SOMMAIRE

01. Les bureaux
PAGE 5

02. Les locaux d'activités
PAGE 17

03. Le commerce
PAGE 30

A modern office interior with a blue tint. The scene shows a long, white desk in the foreground with a computer monitor, keyboard, and mouse. A black office chair is positioned at the desk. In the background, there are glass-walled meeting rooms and open office spaces. A large potted plant is visible in the center. The ceiling has recessed lighting fixtures.

01. LES BUREAUX

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

LE MARCHÉ TERTIAIRE EN FRANCE EN 2024

En 2024, le marché tertiaire en France a connu des évolutions et des impacts importants, tant sur le plan énergétique qu'économique.

Les efforts pour améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires se sont intensifiés, conformément aux objectifs du Décret Tertiaire.

La consommation énergétique moyenne des bureaux a diminué d'environ 7 % en 2024 (estimée à 130 kWh/m²/an). Les entreprises et leurs salariés ont été sensibles à la hausse du coût de l'énergie, les incitant à une utilisation plus efficace.

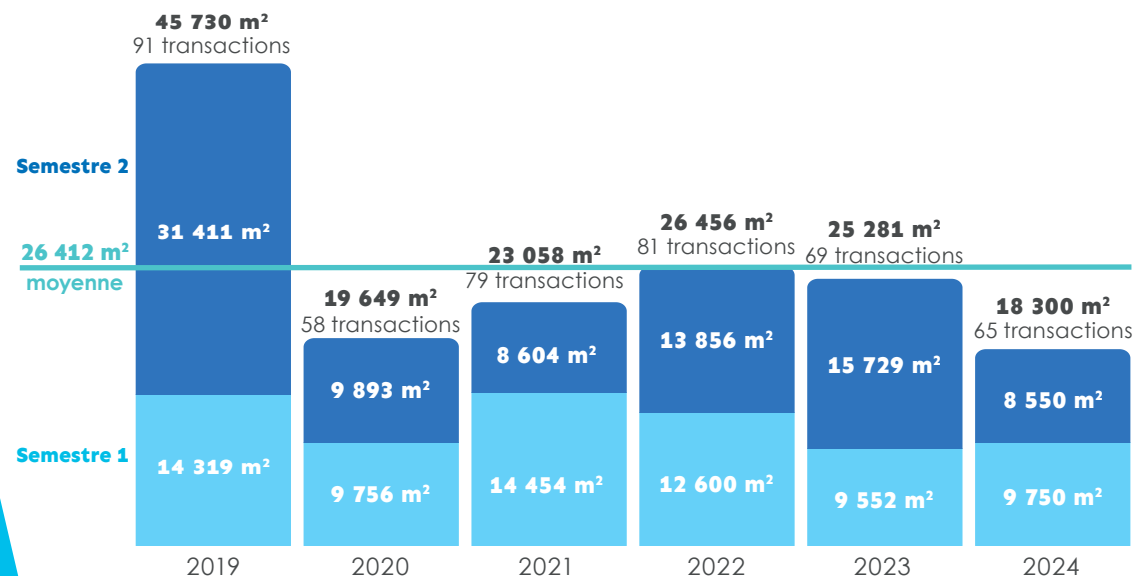
Sur le plan économique, le secteur tertiaire montre des signes de ralentissement, avec un marché de l'emploi qui stagne (il a progressé de 0,1 % par trimestre contre 0,4 % en 2022). Malgré les Jeux Olympiques, le secteur du tourisme a également été impacté, avec une baisse du chiffre d'affaires pour de nombreux professionnels, en partie due à une diminution des dépenses des ménages et des séjours, s'expliquant par des tensions sur le pouvoir d'achat. Le pays est également menacé par une vague de plans sociaux dans les secteurs de la construction, du commerce et de l'automobile.

Cette crise conjoncturelle a naturellement un impact sur le marché de l'immobilier d'entreprise et s'est faite ressentir sur le marché d'Orléans en 2024.

LA DEMANDE PLACÉE

Évolution

(hors comptes propres)



UN MARCHÉ TERTIAIRE QUI PEINE

La demande placée sur le marché des bureaux dans la métropole orléanaise s'est établie à **18 300 m²** en 2024, marquant **une baisse de 27 %** par rapport à 2023 (25 281 m²). Cette diminution est encore plus marquée si l'on considère que 2023 intégrait également **5 400 m² en comptes propres**, portant le volume total de mètres carré placés à 30 650 m². En revanche, **aucune opération en comptes propres n'a été enregistrée en 2024**.

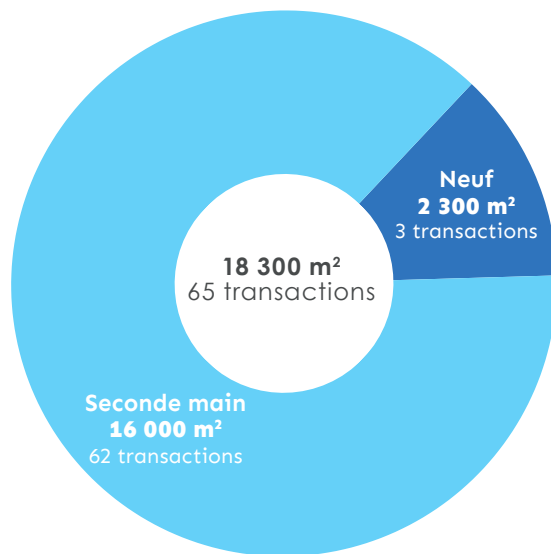
Le volume de 2024 est légèrement inférieur à celui de l'année 2020 (19 700 m²), marquée par la crise de la COVID-19, ce qui reflète une dégradation notable du marché tertiaire local justifiée par un contexte politique compliqué et une absence de visibilité rassurante pour les entreprises et les investisseurs.

Le volume de la demande placée se distingue par la prédominance du marché de la seconde main et l'absence d'offre neuve disponible.

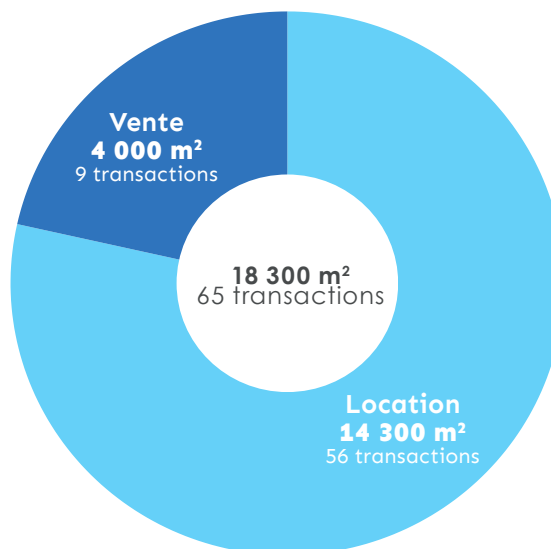
LA DEMANDE PLACÉE

En 2024

PAR NATURE DE PRODUIT



PAR TYPE DE TRANSACTION



Sur les 18 300 m² placés, **16 000 m² proviennent du marché de la seconde main**, un volume similaire à celui de 2023 (18 200 m²). **Le neuf reste marginal avec seulement 2 300 m²**, répartis sur trois transactions.

Si on analyse les transactions et les motivations des utilisateurs en recherche durant l'année 2024, les acteurs médicaux ont continué à être présents et en recherche de solutions d'implantations, pour répondre à la pénurie médicale de la métropole orléanaise.

D'autres ont cherché des locaux mieux adaptés à leurs **objectifs environnementaux et à leur stratégie RSE** (Responsabilité Sociétale des Entreprises), privilégiant des espaces dans des immeubles modernes et éco-responsables.

Dans le domaine de l'enseignement et de la formation, la demande est restée forte, les structures ont trouvé des solutions répondant à leurs contraintes de capacitaire, de respect des normes d'accessibilité et de sécurité.

En 2024, **les bailleurs ont joué un rôle clé** en répondant aux besoins spécifiques des preneurs et en participant à leurs projets, ce qui a permis de maintenir un certain dynamisme.

UN MARCHÉ PORTÉ PAR LA LOCATION ET ACTIF MALGRÉ LA BAISSÉ DES VOLUMES PLACÉS

Malgré une baisse significative du volume de m² placé enregistré en 2024, **le nombre de transactions n'a diminué que légèrement**, passant de 69 en 2023 à 65 en 2024. Cette stabilité relative reflète **un marché toujours actif** en termes d'opérations, bien que la moyenne de surface placée ait diminué (surface moyenne placée en 2024 : 280 m² et 370 m² en 2023).

En ce qui concerne le type de transaction, **les locations ont représenté une part importante** (56 transactions), **étant six fois plus nombreuses que les ventes** (9 transactions). Cette préférence pour la location s'explique par le contexte conjoncturel, avec un resserrement des contraintes bancaires et une hausse des taux d'intérêts restés historiquement bas durant plusieurs années. La récente baisse des taux est un signal positif pour les investisseurs.

Par ailleurs, les ventes ont subi une chute en nombre de transactions, justifiée également par une offre faible de produits à l'achat sur le marché.

La solution de **la location offre une plus grande flexibilité** aux entreprises et permet de s'adapter rapidement aux besoins spécifiques d'un projet immobilier.

À NOTER :

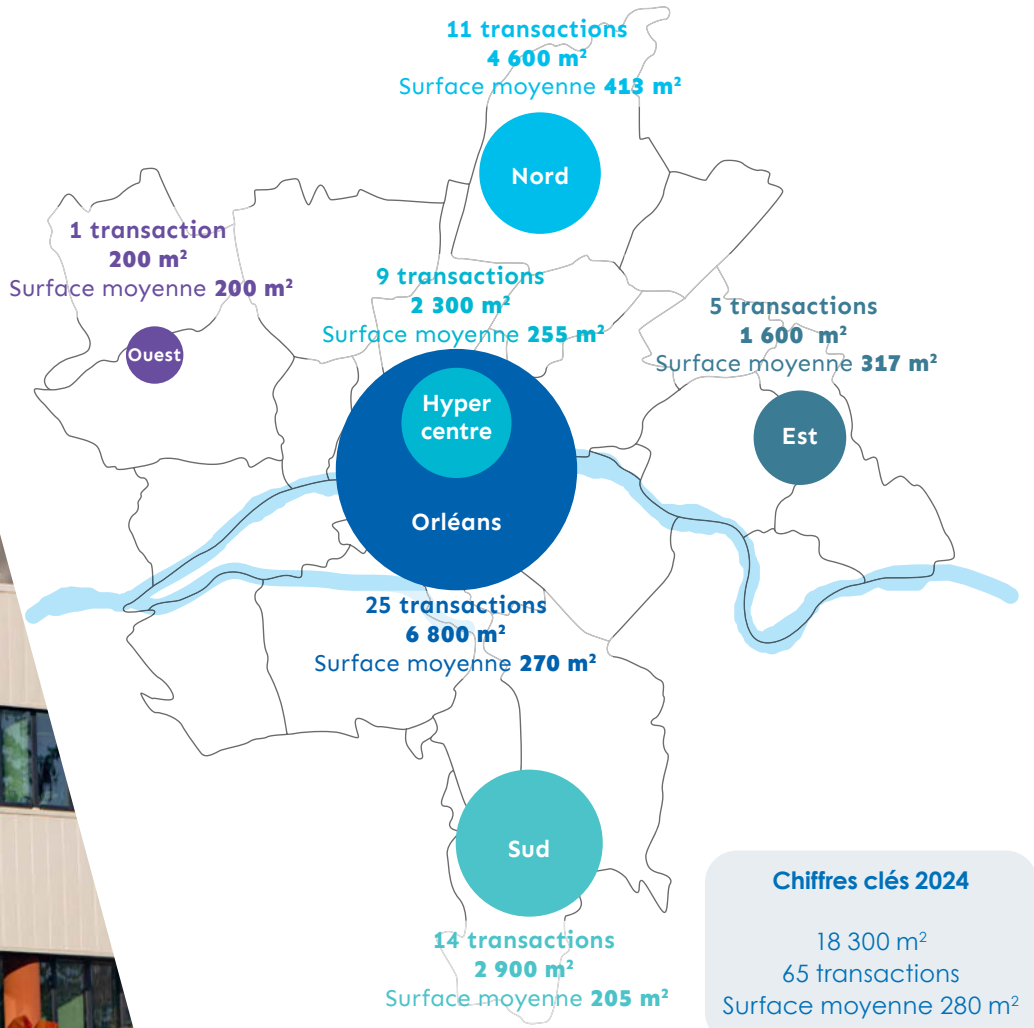
- ▶ Le volume placé de 18 300 m² est inférieur de 27 % par rapport à 2023 et 30 % par rapport aux 6 dernières années. Cependant le nombre de transactions est resté stable.



LA DEMANDE PLACÉE

En 2024

PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE
Dans la métropole d'Orléans



LA DEMANDE PLACÉE

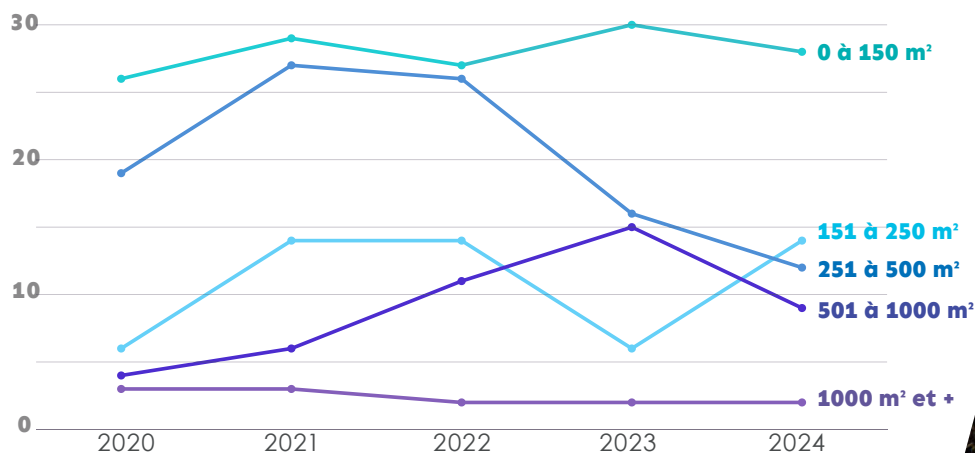
Évolution

ZONES STRATÉGIQUES ET BIEN DESSERVIES : DES CHOIX PRIVILÉGIÉS PAR LES ENTREPRISES

En 2024, **les transactions se sont concentrées principalement sur Orléans et son hyper-centre**, ainsi que sur les secteurs du **Sud et du Nord de la métropole**. Cette continuité reflète une stabilité dans les préférences de localisation des entreprises, **priviliégiant des zones stratégiques et bien desservies** au sein de la métropole orléanaise.

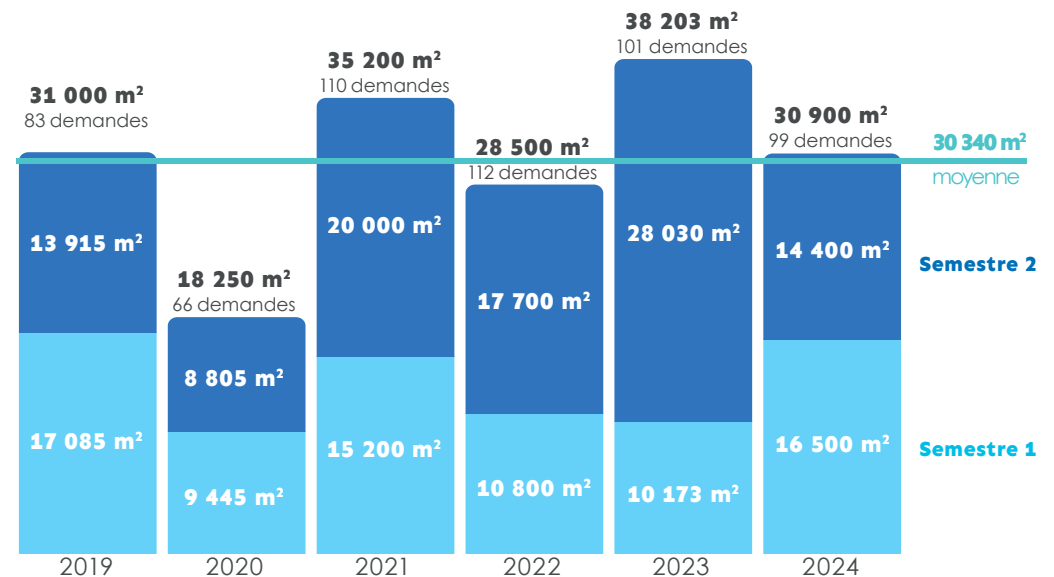
Les secteurs Est et Ouest de la métropole orléanaise ont maintenu un nombre de transactions stable en 2024. Cependant, l'Est a enregistré une baisse marquée en termes de volume, principalement en raison d'un taux de vacance plus faible comparé aux autres secteurs.

PAR SEGMENTS DE SURFACE EN NOMBRE DE TRANSACTIONS



LA DEMANDE EXPRIMÉE

Évolution



UNE DEMANDE STABLE MALGRÉ UN CONTEXTE PERTURBÉ

En 2024, le **volume de la demande exprimée est resté stable entre les deux semestres**, avec un nombre de demandes constant par rapport à la moyenne des 6 dernières années, soit environ **100 demandes par an et un volume total exprimé de l'ordre de 30 000 m²**.

On observe une **baisse de 20 % du volume total des surfaces exprimées**, ce qui a entraîné **une diminution de la surface moyenne par demande** : elle s'établit à 310 m² en 2024, contre 380 m² en 2023, **à l'exception de l'hyper-centre**, où une légère hausse a été enregistrée (255 m² en 2024 contre 210 m² en 2023). Cette tendance montre que l'hyper-centre continue d'attirer des preneurs cherchant l'attractivité et la centralité.

Cette évolution reflète une tendance des entreprises à revoir à la baisse leurs besoins en termes de surface (télétravail et flex-office...). La demande provient de plus en plus de structures de taille moyenne ou petite.

DEMANDE EXPRIMÉE En 2024

PAR DOMAINE D'ACTIVITÉ

En 2024, la demande enregistrée par l'Agence Arthur Loyd s'est concentrée principalement sur les secteurs suivants :



LE SECTEUR MÉDICAL :

représente **20 % de la demande**, confirmant une tendance à la croissance des besoins d'espaces adaptés aux activités de santé (thérapeutes, médecins spécialisés, hospitalisation à domicile...).



LES ASSOCIATIONS :

contribuent à **16 % du volume global de la demande exprimée**, cherchant à moderniser leurs locaux pour répondre aux **nouvelles normes** et à des besoins spécifiques (associations locales ou régionales).



L'ENSEIGNEMENT ET LA FORMATION :

bien que ce secteur ne représente que **8 % des demandes**, il se distingue par des besoins en **grandes surfaces** adaptées aux espaces pédagogiques (écoles et centres de formation déjà implantés à Orléans ou cherchant à s'installer sur la métropole).



LES COLLECTIVITÉS LOCALES :

expriment également des projets, souvent orientés vers la **rationalisation de leurs espaces** pour optimiser leur gestion (compétences départementales et régionales).

LES VALEURS DE MARCHÉ

En 2024

STABILITÉ DES VALEURS DE MARCHÉ AVEC UNE SECONDE MAIN COMPÉTITIVE

Depuis 2022, les valeurs de marché ont montré une **progression notable** avec une valeur locative moyenne de 140 € HT-HC/m²/an et un prix moyen de vente au m² de 1 900 € pour des surfaces de seconde main.

Celles-ci étaient auparavant stables depuis plus de 5 ans avec un loyer moyen de 120 € HT-HC/m²/an et une valeur vénale moyenne de 1 500 € par m².

En 2024, les valeurs de marché sont restées stables, sans variation significative.

On observe un **faible écart persistant entre les valeurs des surfaces neuves et celles de seconde main.**

L'offre de seconde main rénovée est compétitive face à l'offre neuve et elle devient attractive par sa disponibilité, contrairement au neuf qui reste à livrer après des délais de pré-commercialisation.

CENTRE-VILLE

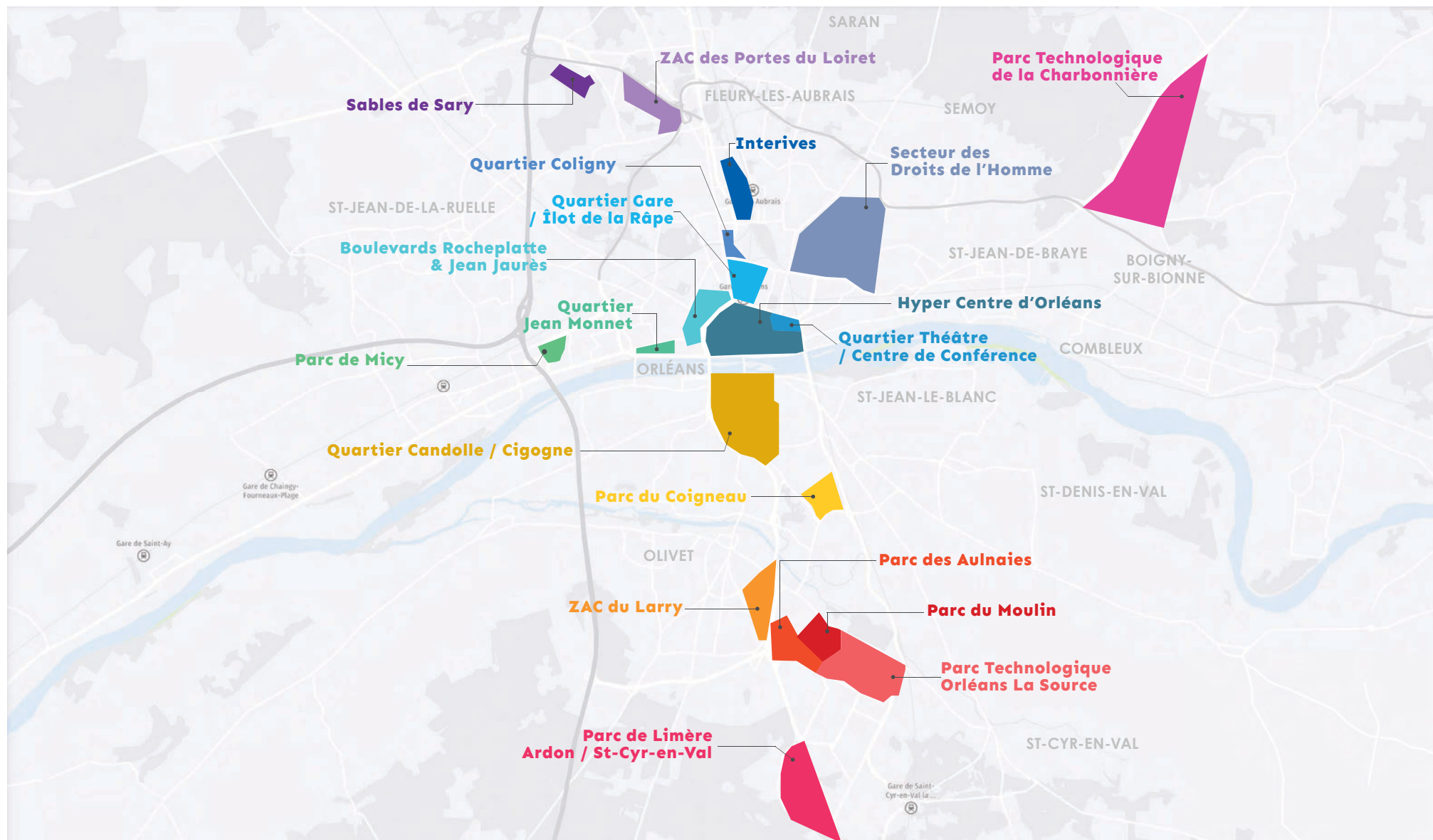
	SECONDE MAIN	RÉNOVÉ	NEUF
LOYER *	130 - 160 € HT / m² / an	130 - 140 € HT / m² / an	N/A
PRIX DE VENTE *	1 800 - 2 500 € HT / m²	2 500 - 3 000 € HT / m²	N/A

PÉRIPHÉRIE

	SECONDE MAIN	RÉNOVÉ	NEUF
LOYER *	128 € HT / m² / an	125 - 135 € HT / m² / an	140 - 160 € HT / m² / an
PRIX DE VENTE *	1 200 - 1 500 € HT / m²	2 000 - 2 100 € HT / m²	2 000 - 2 600 € HT / m²

* hors stationnement

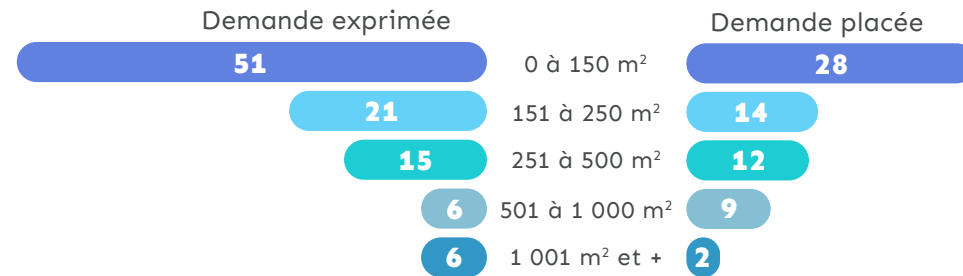
LES PARCS TERTIAIRES d'Orléans Métropole



DEMANDE EXPRIMÉE / DEMANDE PLACÉE

En 2024

COMPARAISON PAR SEGMENTS DE SURFACE



UN MARCHÉ DE PETITES ET MOYENNES SURFACES

La surface moyenne placée en 2024 est de 280 m².

Les surfaces inférieures à 300 m² représentent 80 % du volume des transactions, confirmant une forte demande pour les petites et moyennes surfaces.

On observe une hausse significative de la demande exprimée sur le créneau des surfaces comprises entre 150 et 250 m², avec un volume 2 fois supérieur à celui de 2023.

DES ESPACES DE TRAVAIL REDÉFINIS

Contrairement aux petites surfaces, une diminution de la demande est observée sur les segments intermédiaires (compris entre 250 et 500 m²).

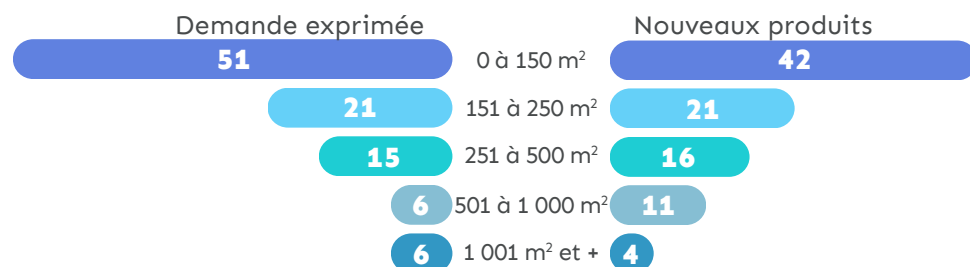
La demande pour les grandes surfaces (supérieure à 1 000 m²) est toujours présente mais souvent insatisfaite par manque d'opportunité.

Le télétravail, les restructurations des entreprises et les perspectives d'activités réduites (induisant l'absence de projet de recrutement) **ont influencé les entreprises dans la redéfinition de leurs besoins.**

Alors que certains utilisateurs ont entrepris de diminuer leurs surfaces, d'autres ont projeté de les agrandir à l'occasion de la construction ou de l'aménagement de leurs nouveaux bureaux ; l'intégration d'espaces conviviaux, de bureaux individuels et partagés, de surfaces polyvalentes... ont finalement augmenté leur surface utile exploitée au profit du confort des collaborateurs.

VOLUME DISPONIBLE En 2024

COMPARAISON PAR SEGMENT DE SURFACE



De manière générale, l'offre disponible et enregistrée en 2024 a été suffisante pour répondre à la demande, comme le montrait précédemment l'analyse du volume de la demande placée.

Cependant, un léger déséquilibre est présent aux deux extrémités du marché :

- Les petites surfaces (< 150 m²)
- Les grandes surfaces (> 1 000 m²)

UNE OFFRE EN ADÉQUATION AVEC LA DEMANDE, À L'EXCEPTION DES PETITES ET GRANDES SURFACES

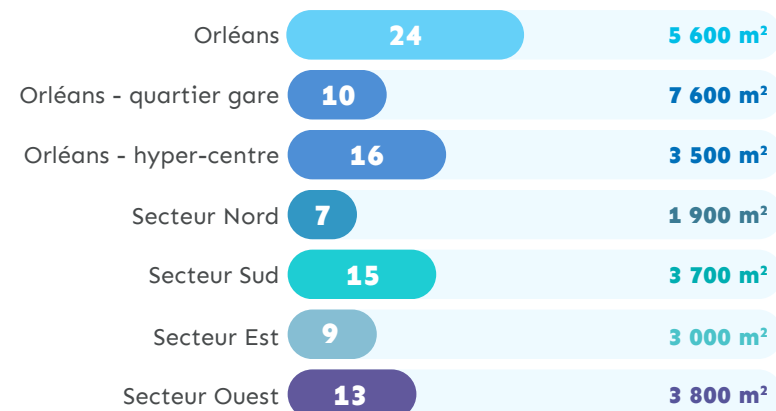
En 2024, l'offre nouvelle enregistrée s'est élevée à 29 100 m² répartis sur 94 produits, avec une surface moyenne de 300 m² par produit.

On enregistre 80 mandats à la location pour 23 400 m² et 14 mandats à la vente pour 5 700 m².

Le volume s'est réparti principalement dans l'hyper-centre, le quartier gare et le secteur d'Orléans intra-muros avec 50 produits pour 16 700 m².

Au Sud de la métropole, on enregistre un volume de 3 700 m² pour 15 nouveaux mandats et contre toute attente, un volume de 3 800 m² à l'Ouest d'Orléans, volume absent en 2023.

NOUVEAUX PRODUITS PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE



Cette répartition géographique s'avère cohérente avec les tendances de la demande exprimée et placée.

Au 31 décembre 2024, le volume disponible après transaction s'élève à 39 700 m², laissant ainsi un stock disponible 36 % supérieur à celui du 31 décembre 2023.

Une nouvelle surface de 863 m² sera livrée sous 12 mois après signature, ce qui portera le volume de stock à livrer (sous 12 à 24 mois) à 24 100 m² - selon l'avancement des programmes.

L'offre neuve demeure absente et sans aucun doute manquante à une demande existante.

Les contraintes de pré-commercialisation des promoteurs empêchent la construction « en blanc » d'immeubles de bureaux, qui permettrait la prise d'engagement des utilisateurs.

VOS INTERLOCUTEURS PRIVILÉGIÉS



Anne-Claire **Pitois**
ac.pitois@arthur-loyd.com
02 38 62 99 45



Guillaume **Gomez**
g.gomez@arthur-loyd.com
02 38 62 99 41



Virginie **Siriex**
virginie.siriex@arthur-loyd.com
02 38 62 99 43

Nos offres
bureaux



CONCLUSIONS & PERSPECTIVES

CONCLUSIONS 2024

L'année 2024 a été marquée par un contexte économique compliqué, influençant directement le marché tertiaire de la métropole d'Orléans. **Les entreprises ont ajusté leurs stratégies immobilières face à des contraintes budgétaires et à une transition des modes de travail** (télétravail et flex-office).

Le marché orléanais a connu une **diminution significative du volume de m² placé, malgré une stabilité du nombre de transactions**. Cette dynamique s'accompagne d'une concentration des opérations sur des surfaces inférieures à 300 m², reflétant la **prédominance des petites et moyennes surfaces** dans le tissu économique local. Par ailleurs, bien que le stock disponible ait augmenté, des tensions subsistent sur l'offre de petites et grandes surfaces.

L'équilibre entre l'offre et la demande demeure incertain, reflétant un marché partiellement ajusté aux besoins locaux. **Certaines grandes entreprises, à la recherche de bâtiments performants, peinent toujours à trouver des solutions adaptées dans le centre-ville d'Orléans ou à proximité d'un réseau de transports**. Cette offre, pourtant essentielle pour répondre à une demande plus exigeante, reste absente voire faible sur le marché orléanais. Pour y répondre, il serait nécessaire de miser sur des projets à livrer, répondant aux critères de centralité, ou à rénover des immeubles datés en voie d'obsolescence.

Quant aux valeurs de marché, celles-ci sont restées stables en 2024, avec un faible écart entre le neuf et la seconde main. Cette stabilité, couplée à une offre neuve limitée, a permis à l'offre de seconde main et à l'offre rénovée de rester compétitives et attractives.

PERSPECTIVES 2025

Face à peu de visibilité, plusieurs tendances devraient se confirmer : la progression du télétravail et les incertitudes économiques pourraient continuer à peser sur le volume de la demande placée au 1^{er} semestre 2025.

Les entreprises sont de plus en plus sensibles à leurs obligations environnementales et privilégieront des bureaux respectant les nouvelles normes.

2025 pourrait être une année charnière pour le marché tertiaire. L'offre devra s'adapter aux besoins et aux attentes des utilisateurs ; les bailleurs auront un rôle déterminant.

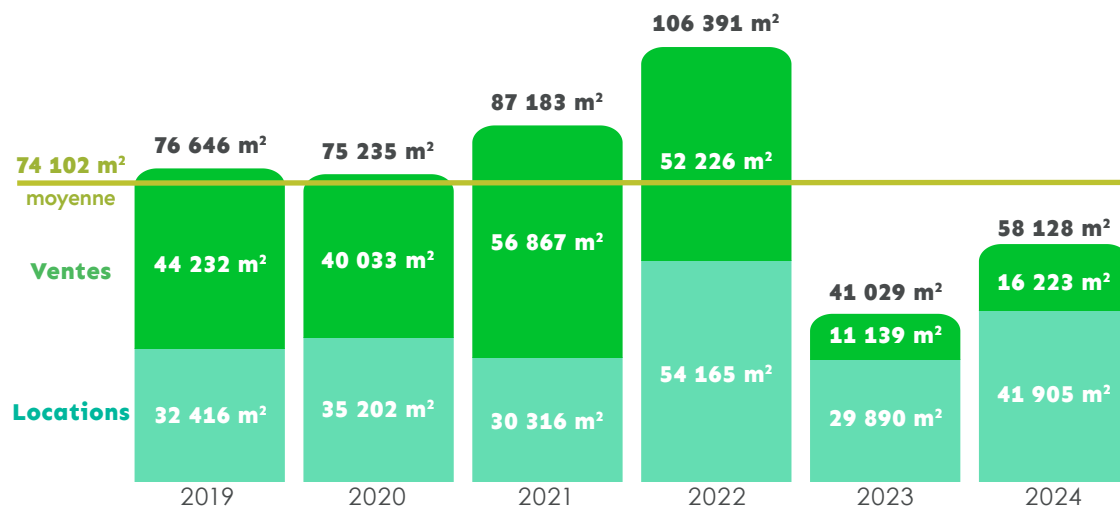


02. LES LOCAUX D'ACTIVITÉS

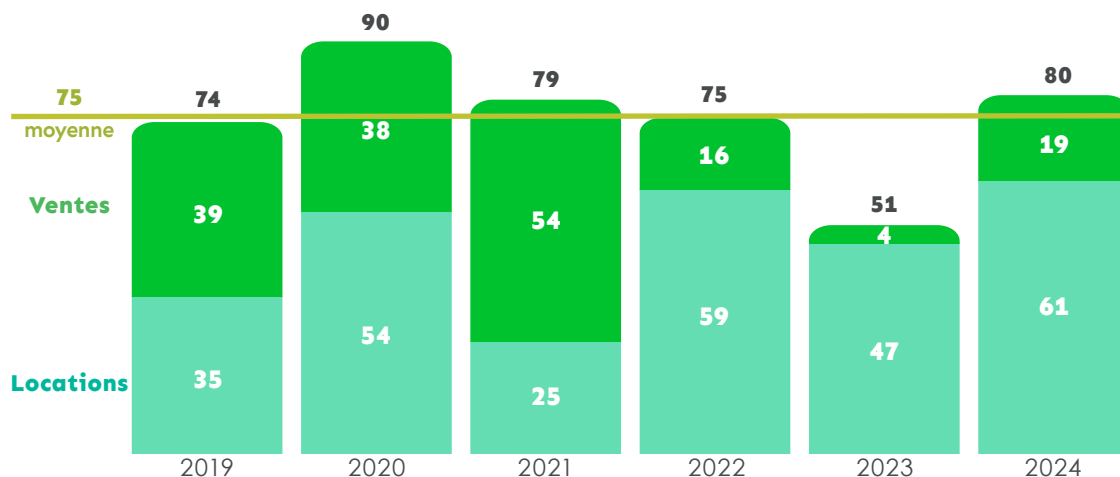
LA DEMANDE PLACÉE

Évolution

EN VOLUME



EN NOMBRE DE TRANSACTIONS



UNE ANNÉE DE PRUDENCE MAIS DE STABILITÉ

En 2024, le marché des locaux d'activités et des entrepôts a été marqué par un climat d'incertitude politique, économique et géopolitique, poussant investisseurs et prospects à l'attentisme. Ce contexte, impactant notamment les conditions d'emprunt et les prises de décisions économiques, a freiné les projets immobiliers.

Malgré ces freins, certaines entreprises ont poursuivi leurs démarches, motivées par des impératifs opérationnels. **Le marché orléanais s'est montré résilient, avec 80 transactions réalisées**, et un volume inférieur de 27 % à la moyenne des 6 dernières années (74 102 m²). Bien que l'année ait semblé calme en termes de demandes exprimées, leur niveau est resté stable.

En 2024, 58 128 m² ont été placés soit 29 % de plus que le volume de 2023, mais toujours en retrait par rapport aux années post-Covid. **La surface moyenne par transaction s'établit à 727 m²**, avec une **demande croissante pour des biens de petite taille**, entre 0 et 250 m².

La location prédomine toujours avec 41 905 m² loués, soit 72 % des transactions.

De son côté, **le volume des ventes s'est porté à 16 223 m².**

La pénurie d'offres, marquée ces dernières années, **semble s'atténuer**, notamment au second semestre 2024, avec davantage de biens mis en commercialisation. Bien que les niveaux des années 2019-2022 ne soient pas encore atteints, 2025 pourrait s'en rapprocher !

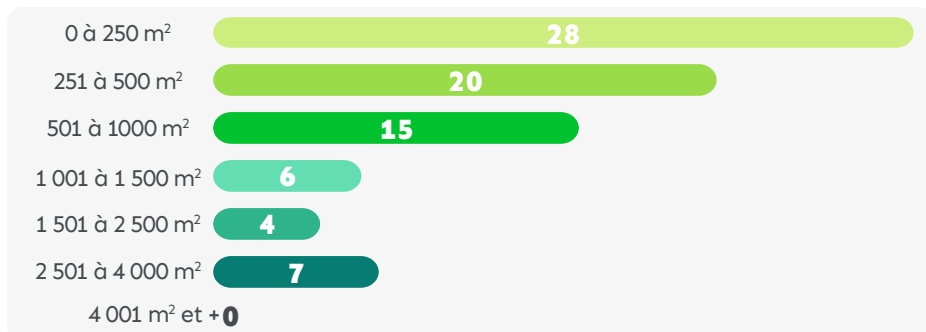
Cependant, la fin des taux d'emprunt historiquement bas et le durcissement des conditions d'octroi de crédits freinent les ventes sur la Métropole.

Malgré tout, une progression lente du nombre de transactions est perceptible et confirme la tendance des utilisateurs à acquérir leurs outils de production, laissant entrevoir une dynamique plus favorable à l'avenir.

LA DEMANDE PLACÉE

En 2024

PAR SEGMENTS DE SURFACE EN NOMBRE



En 2024, le marché des locaux d'activités et entrepôts sur la Métropole d'Orléans a confirmé **une forte dynamique sur les petites et moyennes surfaces**, poursuivant la tendance observée les années précédentes. **Les transactions portant sur des surfaces inférieures à 500 m² représentent toujours une part majoritaire du marché (60 %)**, traduisant une demande soutenue de la part des PME, artisans et entreprises en phase de croissance. Toutefois, on observe une légère diversification des besoins, avec **une progression notable des surfaces intermédiaires, entre 501 et 1 500 m², qui captent une part croissante des transactions par rapport à 2023.**

Un fait marquant cette année est l'**augmentation des transactions sur les grandes surfaces, notamment celles de plus de 1 500 m²**. Cette évolution s'explique en grande partie par l'**arrivée sur le marché de nouvelles offres de grande taille, qui faisaient défaut les années précédentes.**

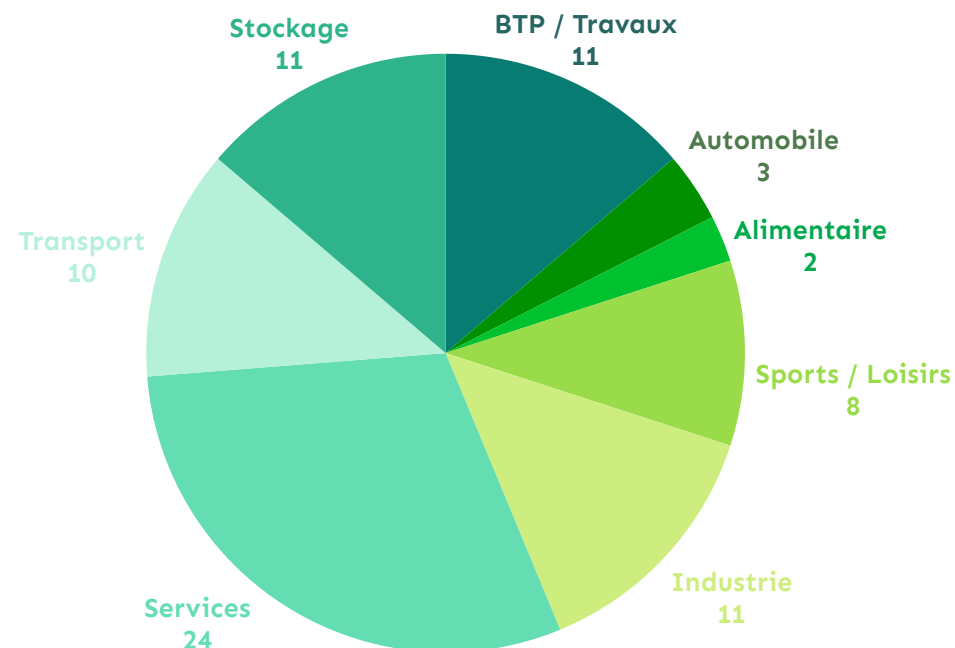
La disponibilité accrue de ces espaces a permis de mieux répondre aux besoins des entreprises en quête de surfaces plus vastes, en lien avec le développement de la logistique urbaine et la nécessité pour certaines entreprises d'optimiser l'ensemble des processus liés à l'approvisionnement, au stockage, à la gestion et à la distribution des marchandises afin de les rendre plus efficaces, rapides et rentables.

Cette nouvelle dynamique illustre également l'**adaptation du marché à une demande jusqu'alors insuffisamment satisfaite, obligeant les acteurs à élargir leurs critères de recherche.**

À RETENIR

- ▶ Le volume placé est de 58 128 m², soit une augmentation de 29% par rapport à 2023 et un volume inférieur de 27% par rapport à la moyenne des 6 dernières années.
- ▶ La surface moyenne placée est de 727 m².
- ▶ Une nouvelle offre qui répond à la demande exprimée.
- ▶ Le domaine du sport et du loisirs est en plein essor.

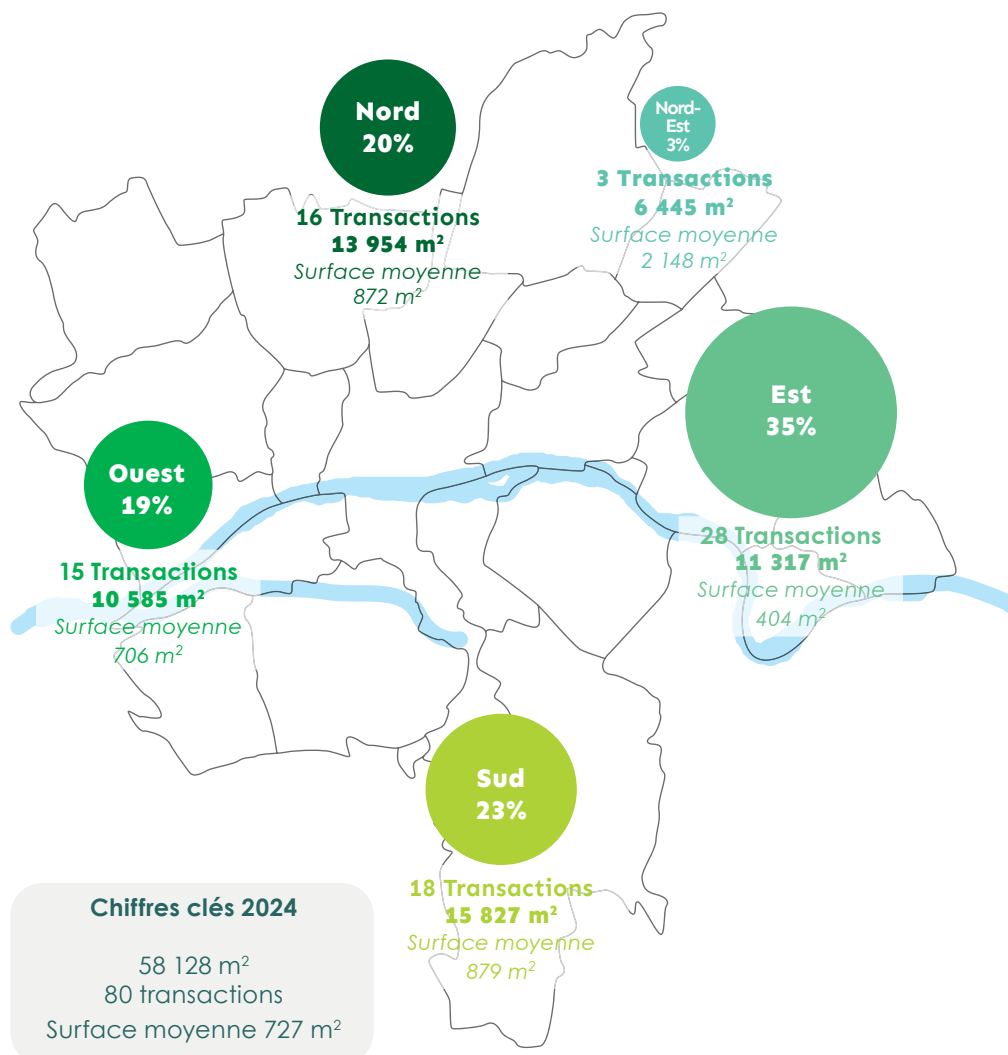
PAR TYPE D'ACTIVITÉ PROJÉTÉE



LA DEMANDE PLACÉE

En 2024

PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE



UN MARCHÉ GUIDÉ PAR L'OFFRE

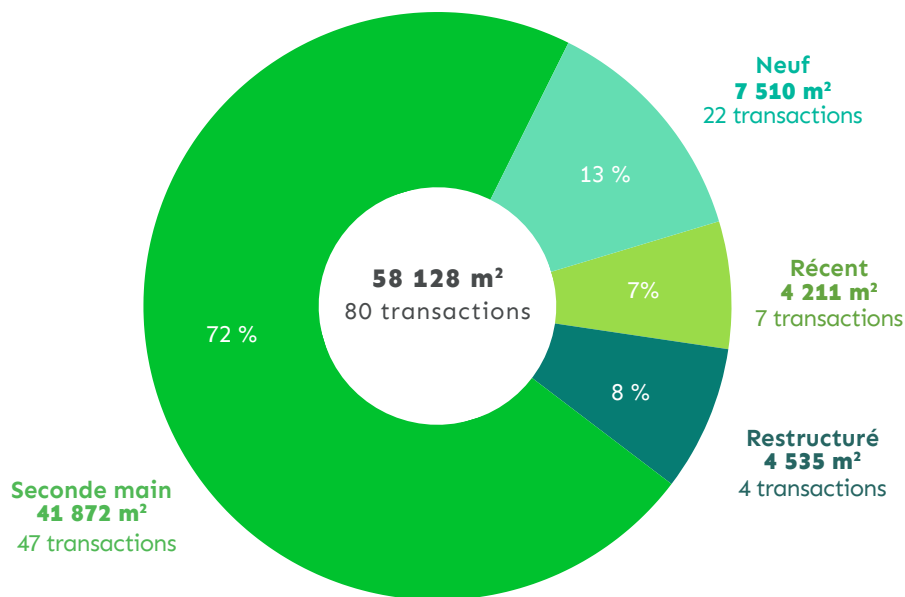
En 2024, le marché des locaux d'activités sur la métropole orléanaise a montré un bel équilibre, avec des transactions réparties sur tous les secteurs géographiques. **Le nord de la Loire reste la zone la plus prisée, avec 62 transactions**, confirmant son attractivité auprès des utilisateurs. Mais le sud de la métropole (parcs des Aulnaies, des Montées, de la Saussaye...) n'est pas en reste, avec près de 16 000 m² de surfaces transactées, ce qui prouve que cette zone continue d'attirer les entreprises.

Une tendance intéressante dans nos statistiques cette année ; les surfaces louées ont fortement augmenté dans l'est de la métropole. Cette dynamique s'explique en grande partie par l'arrivée d'un **nouveau parc d'activités** sur la commune de **Marigny-les-Usages** dans le Parc Technologique d'Orléans Charbonnière (PTOC). Ce programme, livré en fin d'année, propose 28 cellules de 170 à 280 m², **avec un concept innovant et répondant surtout à une demande confrontée à l'absence d'offre neuve disponible de petites surfaces de stockage**. La commercialisation de ce parc a rencontré un beau succès : seules 5 cellules restent encore disponibles .

Les transactions sur ce parc ont également changé la donne pour la surface moyenne des opérations dans ce secteur. Habituellement comprise entre 800 et 1 000 m², elle est passée à 400 m² en 2024. Cette évolution montre un intérêt croissant pour des surfaces plus petites, parfaitement adaptées aux besoins actuels des entreprises.

LA DEMANDE PLACÉE En 2024

PAR TYPOLOGIE DE BÂTIMENT EN VOLUME



L'OFFRE NEUVE A SÉDUIT LES DEMANDEURS

Malgré la prédominance des bâtiments de seconde main, avec 41 872 m² et 47 transactions, soit 72% du marché 2024, la dynamique du neuf s'est nettement renforcée. En effet, les bâtiments neufs ont connu une progression significative, atteignant 22 transactions pour 7 510 m², contre seulement 6 transactions l'année précédente.

Cette évolution s'explique en grande partie par le développement de nouveaux parcs d'activités, tel que l'ÉCOPARK® de Marigny-les-Usages, comme souligné à la page précédente.

Cette tendance devrait se poursuivre en 2025 avec l'achèvement de quatre nouveaux parcs, neufs et restructurés.

LEXIQUE :

Neuf : immeuble dont la construction ne doit pas être achevée depuis plus de 5 ans et qui n'a jamais été exploité ou occupé. Bâtiment fiscalement assujéti à la TVA en cas de vente.

Récent : immeuble construit, achevé, non rénové ni restructuré depuis 10 ans. Le nombre d'occupants durant cette période n'a pas d'incidence sur cette qualification.

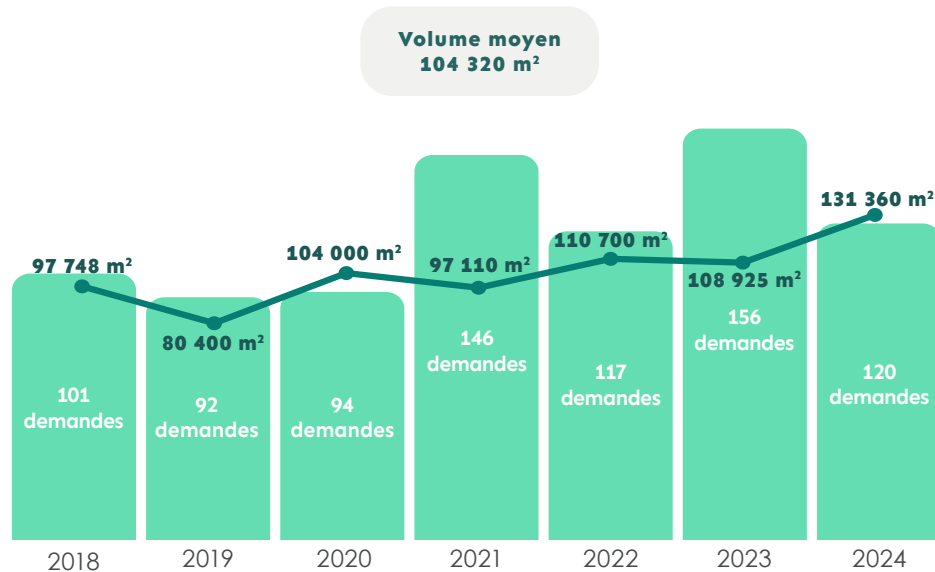
Rénové : immeuble entièrement ou en partie amélioré par la réalisation de travaux considérés comme légers utilisant des matériaux neufs ou plus modernes pour remplacer des parties devenues obsolètes de la construction. Il peut également s'agir d'une mise en conformité. En règle générale, la rénovation ne nécessite pas de dépôt de permis de construire.

Restructuré : immeuble entièrement ou en partie remanié dans son organisation, sa structure, ou son apparence. En général, cette opération engendre une modification de la structure de la construction. Cette solution est souvent moins onéreuse et plus rapide et simple que la construction d'un bien neuf. Elle devrait continuer à gagner de l'ampleur dans les années à venir notamment en raison de la raréfaction des fonciers constructibles.

Seconde main : immeuble construit il y a plus de 10 ans, non rénové ni restructuré ayant déjà été exploité par plusieurs utilisateurs.

LA DEMANDE EXPRIMÉE

Évolution



UNE DEMANDE EXPRIMÉE QUI ÉVOLUE

En 2024, 120 demandes ont été enregistrées, représentant une surface totale de 131 360 m².

La surface moyenne des demandes en 2024 s'élève à 1 095 m², soit une augmentation de 400 m² par rapport à la surface moyenne de 2023 qui était de 695 m².

Le nombre de demandes est resté stable depuis 2018, bien que des hausses notables aient été observées en 2021 (effet post-Covid) et en 2023.

Le volume de surface demandée demeure également relativement constant. Toutefois, **une augmentation de 20 000 m² a été enregistrée cette année**, ce qui peut être attribué à une évolution des besoins des entreprises, ainsi qu'à une hausse des proportions de surfaces de bureaux, en complément des espaces de stockage et/ou de production.

Cette tendance s'inscrit dans la **volonté des entreprises d'améliorer la qualité de vie au travail et d'offrir un meilleur confort à leurs collaborateurs**.

Également les entreprises, tant locales que nationales, tendent désormais à intégrer leurs **démarches RSE** (Responsabilité Sociétale des Entreprises) dans leur projet immobilier en cherchant des locaux moins énergivores et plus écologiques. L'attention est portée sur la **construction de bâtiments durables, économes en énergie**, la **réduction des émissions de gaz à effet de serre** et une **gestion responsable des ressources naturelles**. Cette évolution favorise un immobilier avec un bilan carbone réduit et une consommation énergétique maîtrisée. Les projets de **construction neuve doivent respecter la Réglementation Environnementale 2020 (RE 2020)**, garantissant une meilleure performance thermique et énergétique.

Les rénovations de bâtiments existants intègrent également des matériaux plus performants à faible impact carbone.

Bien que ces initiatives impliquent des coûts complémentaires, elles peuvent être compensées par une plus-value à la revente ou par un loyer plus élevé.

Ainsi, **les entreprises allient rentabilité, confort et engagement en faveur de l'environnement**.

UNE DEMANDE ENDOGÈNE PRIVILÉGIANT LA LOCATION ET LE NORD-OUEST DE LA MÉTROPOLE

Cette année encore, la demande exprimée se montre en faveur de la location.

Cependant, la **proportion de demandes à l'achat a augmenté**, représentant désormais 33 % des recherches confiées. Les indécis, intéressés à la fois par la location et l'achat, restent stables, représentant 22 % des intentions exprimées.

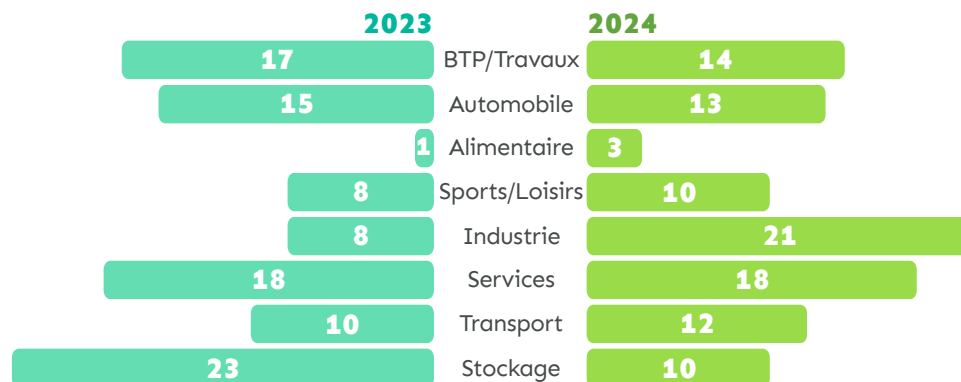
Concernant la demande exprimée, en 2024, la tendance se poursuit, avec **une demande endogène de 92 %**, équivalente à 2023.

La répartition géographique de la demande exprimée en locaux d'activités sur la métropole d'Orléans montre que **certains secteurs restent privilégiés**. Les secteurs **nord et nord-ouest** de la métropole, avec 40 demandes représentant 37 410 m², se distingue comme la zone la plus recherchée, puis le secteur **sud** avec 23 demandes pour 27 470 m². Cependant, ces chiffres doivent être analysés avec prudence, car beaucoup des demandeurs expriment souvent une recherche sur la Métropole entière ou avec uniquement une préférence Nord/Sud sans distinction précise.

DEMANDE EXPRIMÉE

Évolution

PAR DOMAINE D'ACTIVITÉ



DEMANDES DIVERSIFIÉES : L'INDUSTRIE PROGRESSE, LE PADEL SÉDUIT

En 2024, l'analyse de la demande par type d'activité projetée révèle des tendances intéressantes. **La recherche de locaux pour des dépôts de stockage pur a considérablement diminué**, probablement en raison d'un objectif d'internalisation des stockages et de la rationalisation des surfaces utilisées par les entreprises et filiales de groupes. En revanche, **la demande dans le secteur industriel est en hausse**, représentant désormais 21 % des demandes exprimées.

Les secteurs du loisir et du sport, quant à eux, représentent 10 % des recherches, avec une concentration notable dans le domaine du padel. Sur les 10 demandes comptabilisées, 5 concernent l'implantation de ce sport en vogue. Trois centres ont d'ailleurs récemment ouvert leurs portes, dont un au nord et deux au sud de la Métropole.

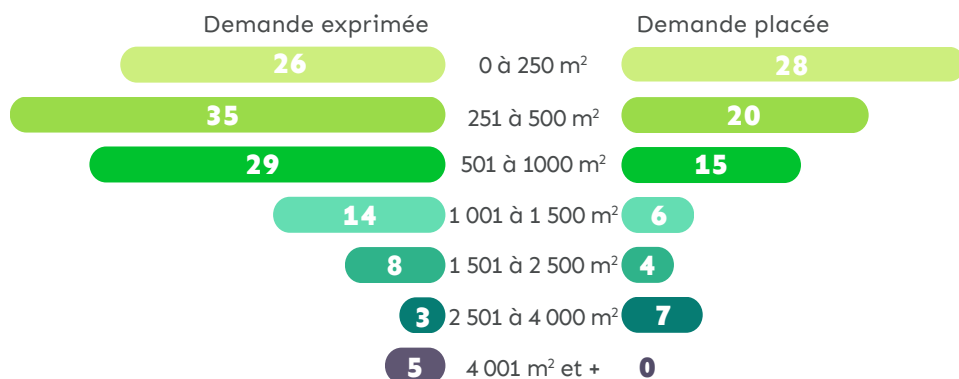
Enfin, une légère baisse est observée dans les secteurs du BTP, des entreprises de travaux, ainsi que celui de l'automobile, reflétant une nette tendance à la modération dans ces domaines d'activités en 2024.



LA DEMANDE EXPRIMÉE

En 2024

COMPARAISON DEMANDE EXPRIMÉE / DEMANDE PLACÉE PAR SEGMENTS DE SURFACE



UNE OFFRE MANQUANTE : TENDANCE À UN RÉÉQUILIBRAGE

L'analyse de la demande placée et de la demande exprimée par segment de surface traduit un relatif équilibre sur le marché en 2024.

Pour le segment des petites surfaces (0 à 250 m²), l'offre est adaptée avec 26 demandes exprimées et 28 demandes placées.

Pour les surfaces intermédiaires de 251 à 500 m² et de 501 à 1 000 m², un déséquilibre apparaît. Cela souligne un manque d'offre sur ce segment pour satisfaire les besoins des entreprises.

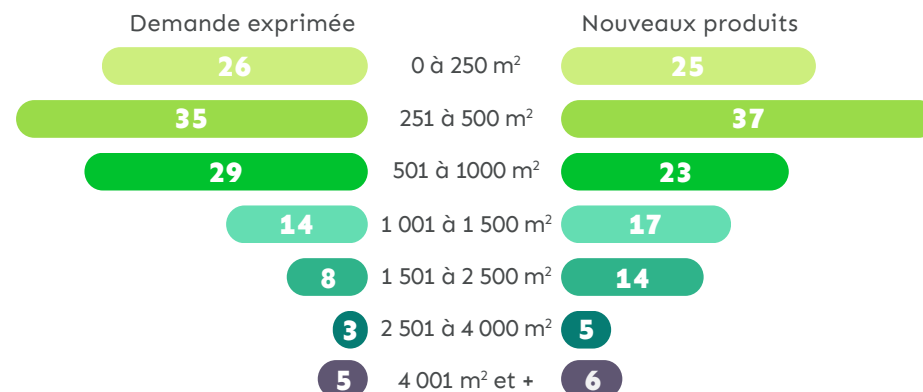
Ce déséquilibre s'accroît davantage pour les grandes surfaces (1 001 m² et plus), avec seulement 17 transactions réalisées pour 30 demandes exprimées, révélant à nouveau une **offre insuffisante**.

Pour les surfaces de plus de 4 000 m², aucune des demandes exprimées n'a pu être satisfaite, indiquant une absence totale d'offre sur ce créneau.

Même si un déficit de surfaces persiste afin de répondre pleinement aux nouvelles demandes, notamment pour les biens de plus de 1 000 m², **nous pouvons affirmer qu'à fin 2024, la situation de pénurie d'offre est désormais résorbée.**

L'année 2025 sera déterminante pour mesurer les effets de ce rééquilibrage sur le marché de la Métropole, et par effet induit de l'impact sur les niveaux des valeurs locatives et vénales.

COMPARAISON DEMANDE EXPRIMÉE / NOUVEAUX PRODUITS PAR SEGMENTS DE SURFACE



LE MARCHÉ LOCATIF SE DÉTEND, LES PETITES SURFACES TOUJOURS DYNAMIQUES

Cette année, l'offre de nouveaux locaux s'est parfaitement alignée avec la demande, permettant à la métropole de sortir de la pénurie de biens disponibles à la location. Les entreprises ont ainsi pu trouver plus facilement des solutions adaptées à leurs besoins.

En revanche, **l'offre à la vente reste limitée,** principalement en raison des contraintes fiscales et du manque de foncier pour de nouveaux projets. Ces freins continuent de compliquer les projets d'acquisition pour les entreprises.

Si le marché locatif s'est détendu, le marché de la vente reste donc sous pression, avec des solutions encore à trouver pour répondre aux attentes des acheteurs.

Le principal constat de l'année 2024 n'est ni un manque de demande ni une pénurie d'offre, mais plutôt **un climat d'attentisme généralisé** qui perdure depuis près d'un an. Cette prudence ralentit les décisions et freine de nombreuses transactions, qu'il s'agisse de surfaces moyennes ou grandes.

En revanche, **les entreprises à la recherche de petites surfaces restent dynamiques,** avec des transactions conclues plus rapidement.

NOUVELLE OFFRE DISPONIBLE

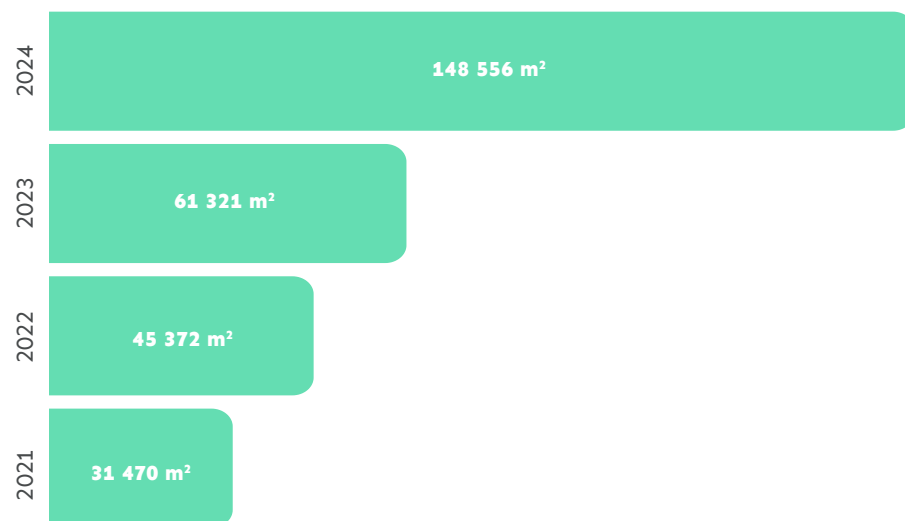
En 2024

ARRIVÉE D'UNE NOUVELLE OFFRE ATTENDUE

L'année 2024 a été marquée par une forte augmentation du volume de nouvelles offres, atteignant **148 556 m²**, soit près de 100 000 m² de plus que la moyenne annuelle des cinq dernières années, qui s'établissait autour de 45 000 m².

Ce niveau exceptionnel correspond à 127 nouvelles offres, avec une **surface moyenne par bien de 1 170 m²**, contre à peine 800 m² en moyenne sur les années précédentes.

ÉVOLUTION DE L'OFFRE ENTRANTE



La forte augmentation du volume d'offres en 2024 s'explique notamment par la commercialisation d'un nouveau parc d'activités à l'est de la métropole, ainsi que par la pré-commercialisation de plusieurs autres programmes en cours.

À Saint-Cyr-en-Val, au sud de l'agglomération, un parc de 3 360 m² comprenant 11 cellules est en développement. Du côté de Chécy, un site de 10 000 m² proposera 32 cellules mixtes, associant activités et commerce.

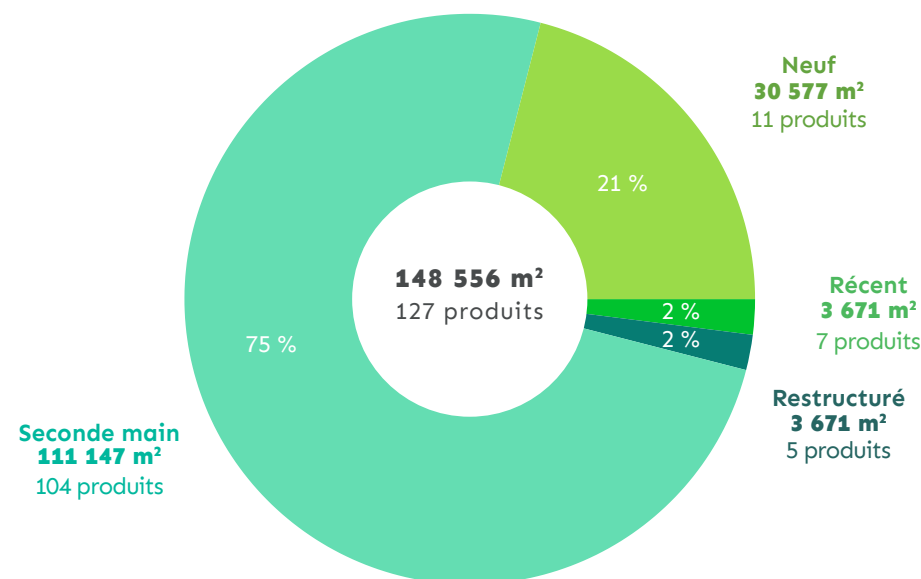
À Saint-Jean-de-Braye, un autre village d'entreprises de 10 000 m², entièrement dédié à l'activité, pourra être divisé en 20 cellules. Enfin, à Ingré, en bordure de la tangentielle, un programme de 2 820 m² offrira une combinaison de surfaces mixtes, avec une forte dominante commerciale.

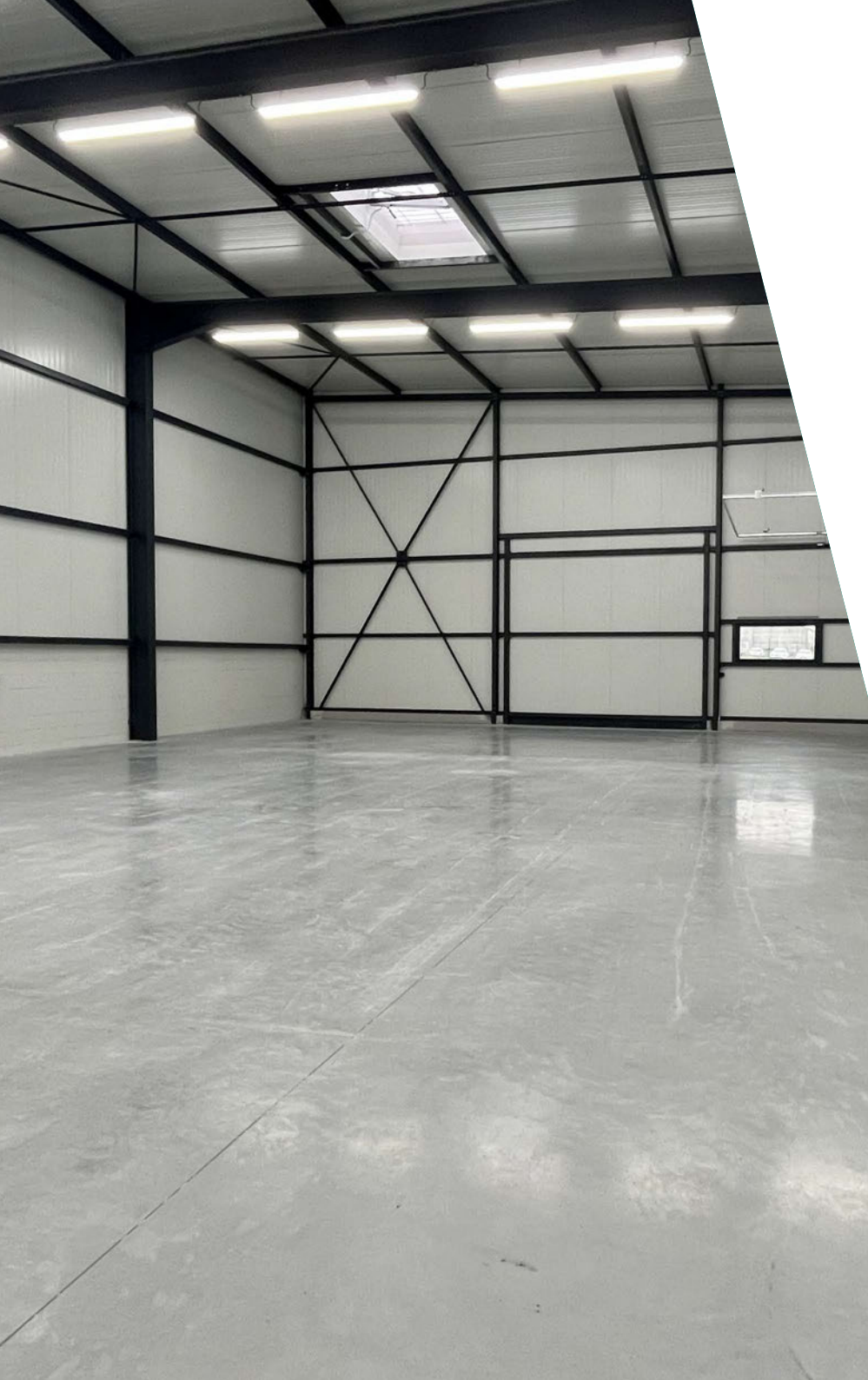
UNE OFFRE QUI TEND À RAJEUNIR

En 2024, l'offre disponible a été marquée par une forte progression des surfaces **neuves**, avec une augmentation de 28 000 m² par rapport à l'année précédente. Le neuf représente désormais **21 %** du stock total.

Malgré cette hausse, **les offres de seconde main restent prédominantes**, avec plus de 100 000 m² disponibles, confirmant leur rôle majeur sur le marché. Cette dynamique confirme la tendance de renouvellement de l'offre existante.

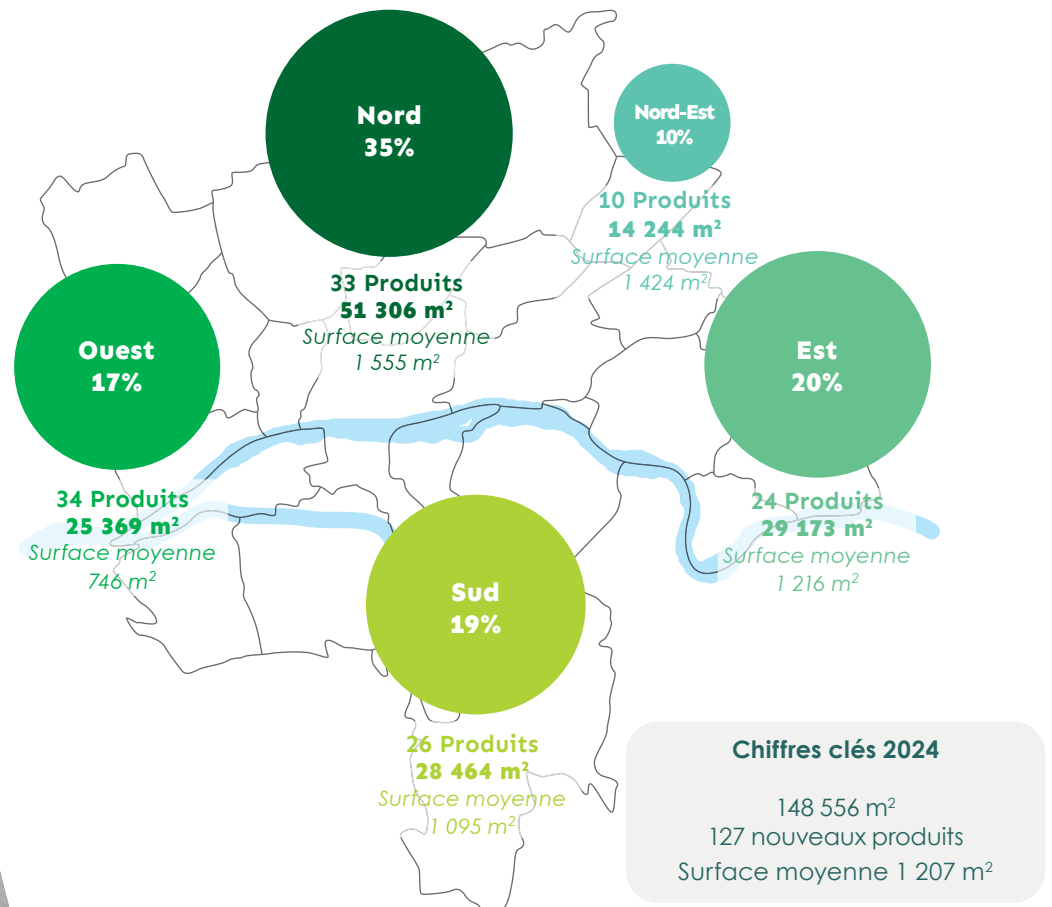
L'OFFRE ENTRANTE PAR TYPOLOGIE DE BÂTIMENT





NOUVELLE OFFRE DISPONIBLE **En 2024**

PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE



En 2024, la nouvelle offre disponible sur la Métropole d'Orléans se répartit de manière équilibrée. Le nord de la Loire, proche des axes majeurs, reste dominant avec une grande part des nouvelles surfaces. Le sud, malgré une baisse de 10 % des nouvelles surfaces par rapport à 2023, conserve un stock important en offrant un niveau de surfaces en adéquation avec la demande qui lui est allouée.

LES VALEURS DE MARCHÉ

En 2024

VERS UN RÉÉQUILIBRAGE DES PRIX À LA VENTE SUR UN MARCHÉ EN PLEINE MUTATION

En 2024, les valeurs locatives des locaux d'activités et des entrepôts sur Orléans Métropole se sont maintenues à un niveau élevé. Bien que le marché locatif reste tendu, la fin progressive de la pénurie de biens devrait atténuer l'escalade des prix dans les mois à venir.

Sur le marché de la vente, le faible nombre de transactions cette année rend difficile l'établissement de valeurs de marché fiables. Les prix constatés semblent davantage relever de valeurs dites d'opportunités que de tendances de fond.

Les biens actuellement proposés à la vente affichent des prix souvent élevés, dépassant les références du marché. Certains biens de seconde main, bien situés et de qualité, se négocient parfois à des niveaux comparables à ceux des locaux neufs, soulignant ainsi l'importance de l'emplacement du bâtiment.

Dans un contexte où les conditions d'accès à la propriété deviennent encore plus complexes, les vendeurs doivent rester prudents. Avec l'augmentation de l'offre disponible et par conséquent un marché plus offreur, un ajustement des prix d'acquisition pourrait s'amorcer en 2025.

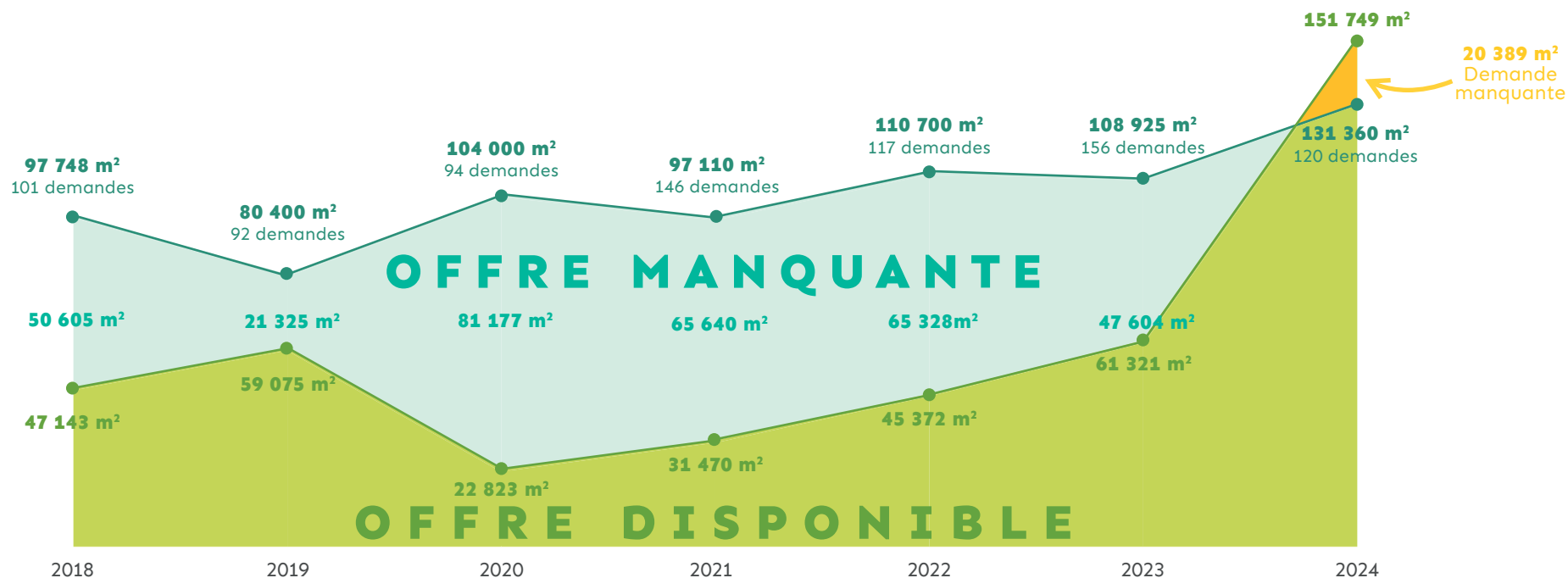
	SECONDE MAIN	RÉCENT	NEUF
LOYER	55 - 75 € HT / m ² / an	60 - 80 € HT / m ² / an	75 - 90 € HT / m ² / an
PRIX DE VENTE	500 - 800 € HD / m ²	700 - 1 000 € HD / m ²	900 - 1 300 € HD / m ²



L'OFFRE DISPONIBLE

Évolution

PAR COMPARAISON À LA DEMANDE EXPRIMÉE



VERS UN NOUVEAU SOUFFLE POUR LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS

Au cours des 6 dernières années, le marché des locaux d'activités sur Orléans Métropole a été marqué par un manque récurrent d'offres. Entre 2018 et 2023, l'offre disponible n'a jamais suffi à satisfaire la demande, avec des pénuries avoisinant régulièrement les 50 000 m², atteignant même un maximum de près de 80 000 m² en 2020. Cette tension persistante a maintenu une pression à la hausse sur les valeurs locatives et vénales, rendant l'accès aux locaux plus complexe pour les entreprises en recherche d'implantation. Cependant, l'année 2024 marque un tournant inédit. Pour la première fois depuis le

début de nos analyses, l'offre disponible dépasse la demande exprimée. Avec une offre totale de 151 749 m² contre une demande de 131 360 m², le marché connaît un excédent de près de 20 389 m², un phénomène nouveau qui ouvre de nouvelles perspectives.

Si cet équilibre se maintient et que l'attentisme actuel des entreprises cède la place à un regain de confiance et d'engagement, le marché des locaux d'activités pourrait connaître une dynamique positive dans les mois à venir. Ce contexte favorable pourrait encourager les entreprises à concrétiser leurs projets, soutenant ainsi le développement économique du territoire.

CONCLUSIONS & PERSPECTIVES

BILAN DE L'ANNÉE 2024

L'année 2024 a marqué un tournant pour le marché des locaux d'activités dans la Métropole d'Orléans. Malgré un contexte économique et géopolitique incertain, **le marché a démontré sa capacité d'adaptation**. Bien que les décisions aient été ralenties par la prudence des entreprises, **le volume de la demande est resté stable**, traduisant une certaine constance.

Cette année a également vu la **réduction de la pénurie d'offre** grâce à une augmentation notable des surfaces disponibles, notamment à la location. **La dynamique des constructions neuves s'est renforcée, avec l'apparition de nouveaux parcs.**

Malgré un climat d'attentisme général, les transactions sur les petites surfaces ont maintenu leur vitalité. Ce rééquilibrage progressif, accompagné d'une stabilisation des valeurs locatives, pose les bases d'un marché plus harmonieux et prometteur pour l'avenir.

PERSPECTIVES POUR 2025

En 2025, le marché des locaux d'activités pourrait entrer dans une phase d'ajustement. **Le volume d'offres, supérieur à la demande, ouvre la voie à une stabilisation des loyers et à une révision des prix de vente.** Ce nouvel équilibre est favorable à un marché plus structuré, prêt à répondre aux attentes des entreprises.

Ces entreprises, de plus en plus tournées vers des locaux modernes et respectueux de l'environnement, continueront à **privilégier des biens alignés avec leurs démarches RSE.**

Malgré les contraintes fiscales, bancaires et le manque de foncier freinant l'accès à la propriété, **2025 pourrait - avec l'hypothèse d'un retour de confiance des entreprises - marquer une relance des transactions, renforçant le dynamisme économique de la Métropole d'Orléans.**

VOS INTERLOCUTEURS PRIVILÉGIÉS

Sophie-Caroline
Auberger-Wedrychowski
sc.wedry@arthur-loyd.com
02 38 62 99 42



Guillaume **Gomez**
g.gomez@arthur-loyd.com
02 38 62 99 41



Virginie **Siriex**
virginie.siriex@arthur-loyd.com
02 38 62 99 43



Nos offres
activités





03. COMMERCE

ACTUALITÉ DU COMMERCE

En 2024

UN MARCHÉ DU COMMERCE RÉSILIENT ET TOURNÉ VERS 2025

Une fois de plus, **le commerce a été dynamique durant cette année 2024 marquée par des alternances de forte activité et d'accalmie.**

Après un fort démarrage au cours du 1^{er} trimestre, le secteur du commerce a subi un revers de marché : une demande plus faible et moins qualifiée, avec une offre en décalage avec les critères de recherches exprimés. Les enseignes se sont montrées moins présentes et plus attentistes. Cet affaiblissement est expliqué par le contexte économique et politique : face à un climat instable et incertain, les porteurs de projets ont ralenti leur processus d'engagement.

Une reprise timide s'est amorcée dès la rentrée de septembre. **Le marché du commerce en centre-ville et en périphérie a retrouvé sa dynamique durant le dernier trimestre 2024, permettant de clôturer l'année sur une note positive,** et de débiter 2025 avec de nouveaux projets d'implantation déjà engagés.

CE QU'IL FAUT RETENIR

Les négociations immobilières se sont principalement concentrées sur des locaux commerciaux situés sur des axes stratégiques de la métropole, tels que l'axe Nord de la RD2020, les boulevards périphériques et les faubourgs d'entrées au centre-ville. Sur ces segments, **la demande reste toujours active** et l'offre a davantage été présente (libérations d'emplacements dues à des dénonciations de baux ou des liquidations judiciaires).

À l'inverse, les zones commerciales situées **en périphérie ont enregistré par manque d'offre un nombre de mouvements relativement faible** : avec l'absence de turnover, des enseignes qui sont restées implantées sur leurs emplacements, **l'arrêt de création de nouveaux parcs commerciaux, peu d'opportunités d'offres pour de nouveaux projets ont été disponibles.**

En termes de loyers commerciaux, les valeurs locatives - à retrouver sur la carte suivante - se sont maintenues à un niveau stable.

VOS INTERLOCUTEURS PRIVILÉGIÉS

Pierre-Louis Naquin
pl.naquin@arthur-loyd.com
02 38 62 99 44



Guillaume Gomez
g.gomez@arthur-loyd.com
02 38 62 99 41



Virginie Siriex
virginie.siriex@arthur-loyd.com
02 38 62 99 43



Nos offres
commerce



CENTRE-VILLE D'ORLÉANS

Valeurs locatives en 2024

QUARTIER BANNIER

**Services, immobilier, intérim,
mutuelles, commerces**
Aigle, Damart, Ecouter voir, Adwork's,
Square Habitat, Charline Pritscaloff,
Nexity, Start people...
Valeurs Locatives :
150 - 250 € HT / m² / an

QUARTIER CARMES / PORTE MADELEINE

Nouveau quartier commerçant
Mistigriff, Artisans du monde, 5àsec,
La Mariée au naturel, L'atelier du
Piano, Monspad...
Valeurs Locatives :
150 - 240 € HT / m² / an

**QUARTIER
ROYALE / CHARLES SANGLIER**

Commerces
Lacoste, Bréal, Chaussures Bègue,
Sandro, Ba&sh, K-Way, Maje, Armor Lux,
Bougies de Charroux, Fée maraboutée...

Valeurs Locatives :
250 - 500 € HT / m² / an

RUE DE LA RÉPUBLIQUE / MARTROI

Rue N°1

Centre Commercial - Carrefour, Fnac, Father & Sons, Sephora, Eram, Footlocker, Avril, Petit Bateau, Pandora, Mauboussin, Izac...
Valeurs Locatives :
500 - 650 € HT / m² / an

QUARTIER JEANNE D'ARC

Commerces

Sostrene Grene, Sessùn, Jott, Okaïdi,
Jimmy Fairly, American Vintage, Club
Med, Martin Pouret, Papion...

Valeurs Locatives :
200 - 450€ HT / m² / an

**RUE DES HALLES /
PLACE DE LOIRE**

Restauration et commerces
Cinéma Pathé, Garden Ice, le Lift,
Le Gric, Monoprix, La Taverne,
Nachos...

Valeurs Locatives :
200 - 280€ HT / m² / an

QUARTIER CHÂTELET

Commerces

Galleries Lafayette, Kooples, Culinarion,
Bouchara, Etam, Springfield, Les Cafés d'Éric...



Ces valeurs moyenne sont communiquées à titre indicatif

LE CENTRE-VILLE RETROUVE DE NOUVELLES ENSEIGNES !

Le centre-ville d'Orléans a continué à vivre d'importants mouvements en 2024, principalement ciblés sur le secteur de la rue de la République qui a subi de multiples départs d'enseignes nationales, principalement de prêt-à-porter, créant une vacance locative de cette rue N°1 jamais connue auparavant.

En ce début 2025, il est à noter que la grande majorité des emplacements vides ont été négociés ou sont en cours de négociation.

Un nouveau souffle est à venir dans la rue numéro 1 d'Orléans en 2025 !

L'un des facteurs essentiels de ce renouveau est **la remise à niveau des valeurs locatives de cette rue avec un rééquilibrage des loyers à la baisse** : ces valeurs précédemment comprises entre 800 à 1000 € HT /m² /an, sont désormais comprises entre 550 et 650 € HT/ m²/an en fonction de l'emplacement et de la configuration des boutiques.

Pour ce qui est des autres rues commerçantes du centre-ville d'Orléans telles que la rue Royale, la rue Charles Sanglier, la rue Jeanne d'Arc, la rue Louis Roguet, etc. les enseignes conservent leurs emplacements, **la vacance locative est quasi nulle, et les loyers commerciaux se maintiennent.**

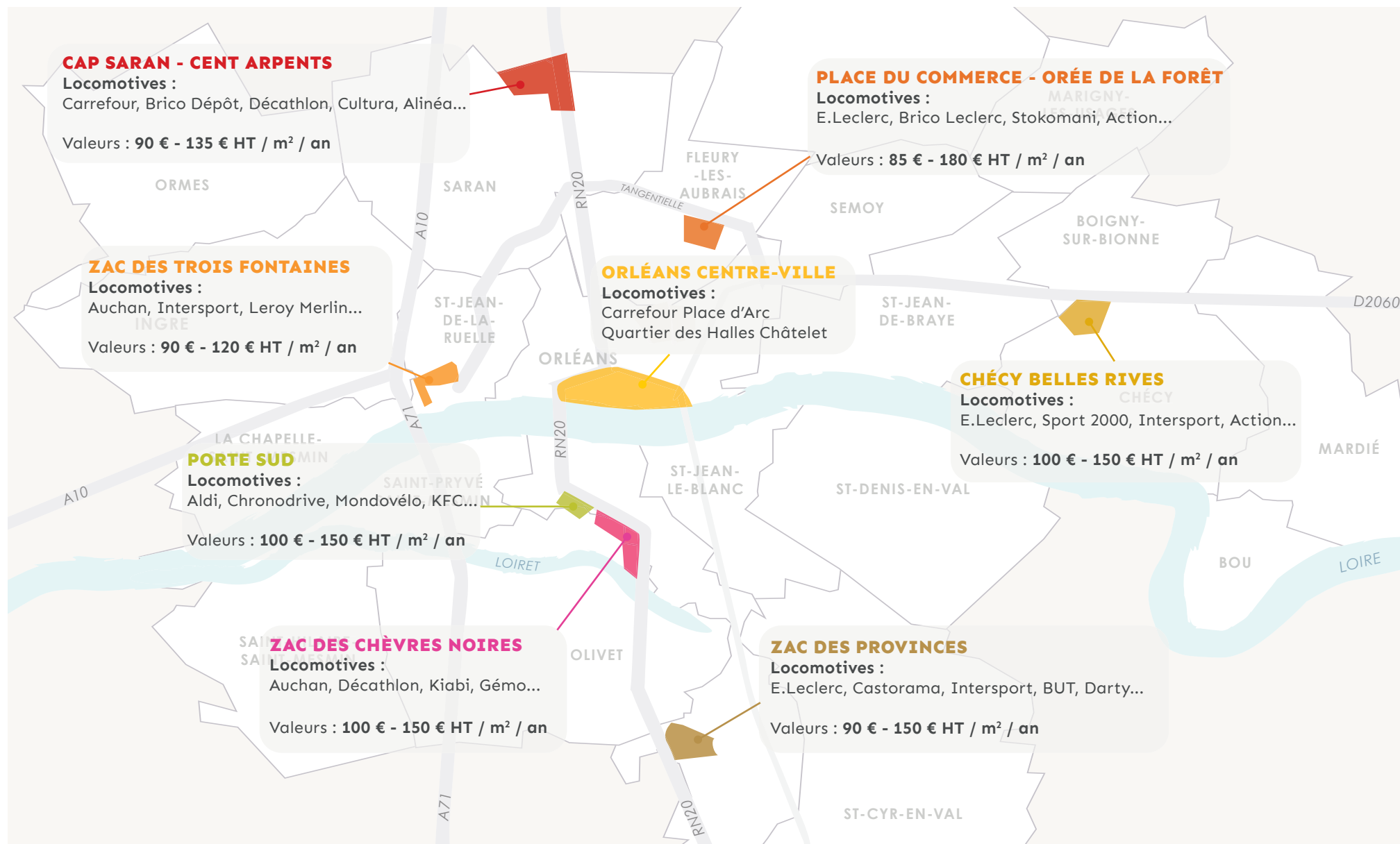
Enfin, nous pouvons noter que le quartier de la Place du Châtelet peine à séduire de futurs commerçants, qui manquent de visibilité sur les délais et les conditions de réalisation des travaux de restructuration des Halles alimentaires.

Une nouvelle offre d'emplacements commerciaux s'est inscrite dans le paysage du nouveau quartier Carmes Madeleine aménagé par la SEMDO en partenariat avec la ville d'Orléans. De nouvelles boutiques viennent à nouveau animer cet axe entrant au centre-ville.

L'attractivité commerciale du centre-ville d'Orléans se maintient et continue d'attirer de nouveaux commerces, qui se différencient dans leur offre face aux commerces de périphérie.



ZONES COMMERCIALES d'Orléans Métropole & valeurs locatives 2024

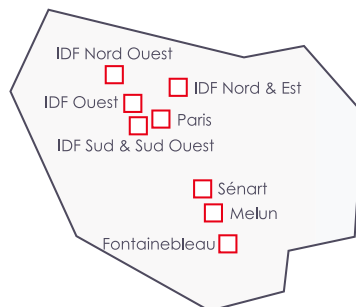


ARTHUR LOYD

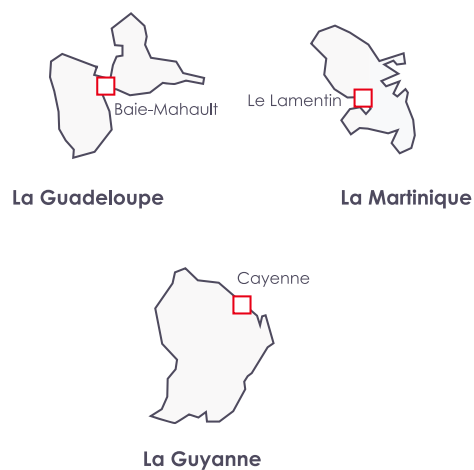
1^{er} réseau national de conseil en immobilier d'entreprise

Arthur
Lloyd

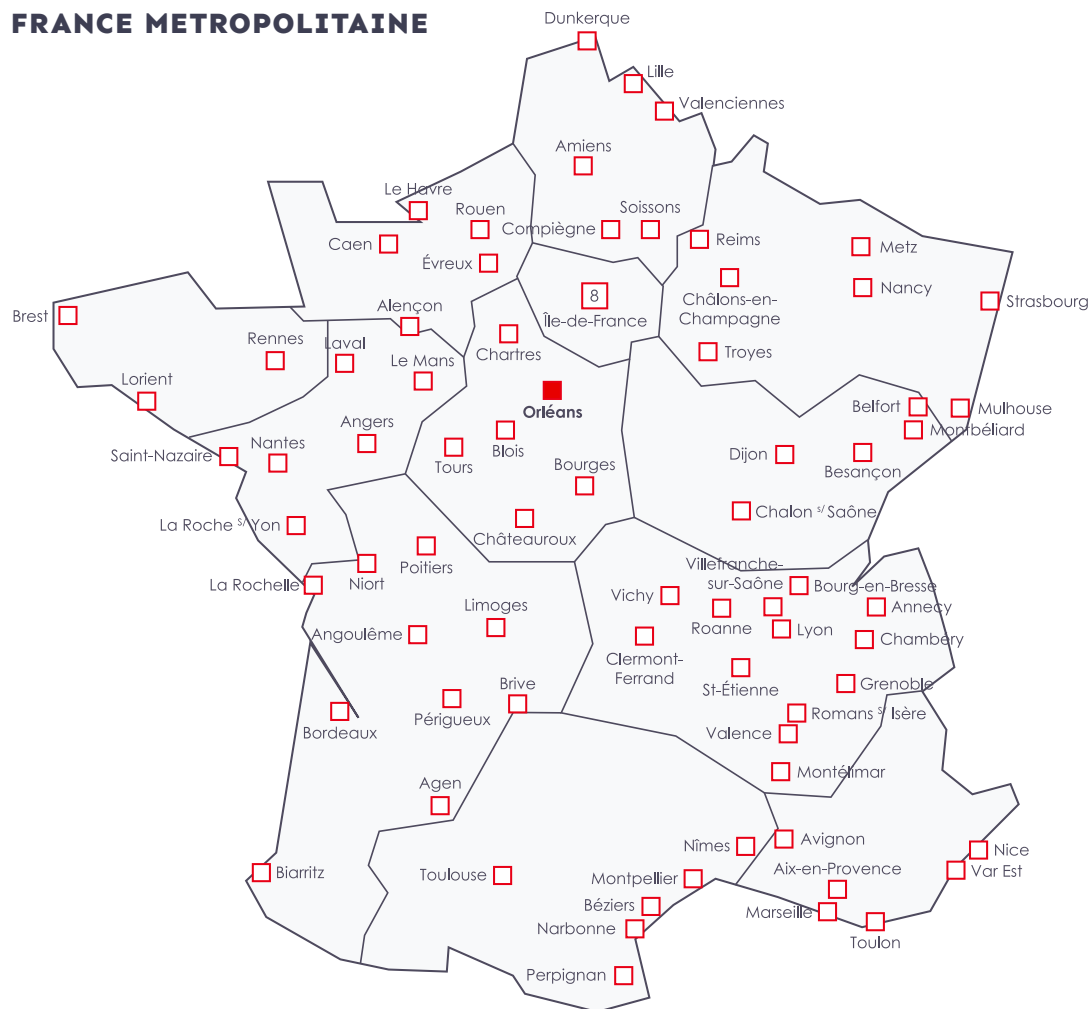
ÎLE-DE-FRANCE



DROM - COM



FRANCE METROPOLITAINE





TER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

5 rue Claude Lewy
45100 ORLÉANS

téléphone : 02 38 62 51 00
orleans@arthur-loyd.com



arthur-loyd.com/orleans



Arthur Loyd Orléans



[/company/ArthurLoydOrleans](https://company/ArthurLoydOrleans)