

**Arthur
Loyd**

TOURS

Chiffres clefs 2018

ANALYSE ET TENDANCES

**Le marché de l'Immobilier d'Entreprise
Bureaux - Locaux d'activités - Commerces**

1^{er} RÉSEAU PARTENAIRE

Edition 2019

ARTHUR LOYD

UN RÉSEAU

UNE MARQUE NATIONALE

UNE RÉFÉRENCE DE 1^{er} ORDRE



SOMMAIRE

➤ Édito	P.3
➤ En bref	P.3
➤ Le marché des bureaux	
Évolution des transactions	P.4
Chiffres 2018	P.5 - 6
Commercialisation des surfaces de 2004 à 2018	P.7
➤ Le marché des locaux d'activités et entrepôts	
Évolution des transactions	P.8
Chiffres 2018	P.9 - 10
Commercialisation des surfaces de 2004 à 2018	P.11
➤ Le marché des locaux commerciaux	P.12
➤ Mobilité et Attractivité au coeur des projets	P.13
➤ Cartographie des secteurs.....	P.14



ARTHUR LOYD EN 2018

70 AGENCES PARTENAIRES

+ DE 350 COLLABORATEURS

+ DE 3 000 TRANSACTIONS

+ DE 3 200 000 M² COMMERCIALISÉS



ÉDITO

2018 a été sur la même dynamique que l'année précédente.

Avec plus de 35 000 m² de bureaux transactés, 2018 est comparable à 2017. L'offre neuve disponible est faible et de manière globale le stock contracté.

Pour les locaux d'activités, le constat est identique et le volume plus important qu'en 2017. Le stock est réduit de manière significative depuis 3 ans. L'offre neuve, ou même de seconde main de qualité, devient rare.

Le commerce demeure lui aussi dynamique malgré une fin d'année difficile.

L'immobilier professionnel a confirmé la reprise de 2016. Comme la plupart des Métropoles, l'agglomération tourangelle connaît une raréfaction de l'offre dans tous les domaines, et notamment en matière tertiaire.

En cette période de Brexit et de Gilets Jaunes, il est difficile de se projeter, même si fondamentalement la demande est là.

Nous pouvons donc espérer une année 2019 dans la même dynamique que les trois dernières.

François Boille

en bref

TOURS

↳ Démographie

Tours ville : 138 323 habitants

Tours Métropole : 296 506 habitants

Pôle urbain de Tours (36 communes) : 349 430 habitants

Indre et Loire : 612 305 habitants

Habitants de moins de 20 ans : 24,1%

Habitants de 20 à 59 ans : 51,1%

Habitants de 60 ans et plus : 24,8%

↳ Développement économique en Indre et Loire

247 000 emplois dont :

2,9% dans l'agriculture

21,3% dans l'industrie et la construction

75,7% dans le commerce et les services.

40 660 établissements privés et publics

33 153 étudiants et apprentis

4 pôles de compétitivité

1 cluster

2 526 chercheurs

Salaire moyen brut annuel 25 715 €

↳ Les liaisons rail-avion-route

Air :

Tours - Marseille en 1 h 20

Tours - Londres en 1 h 00

Tours - Porto en 1 h 00

TGV Atlantique :

Paris à 55'

Bordeaux en 2 h 20

Autoroutes :

A10 (Axe Paris-Tours-Espagne)

A85 (Axe Nantes-Tours-Lyon)

A28 (Axe Calais-Tours-Espagne)

*Les 22 communes de Tours Métropole
Ballan-Miré / Berthenay / Chambray-les-Tours / Chantecoq-sur-Choisille / Druye / Fondettes / Joué-Les-Tours / La Membrolle-sur-Choisille
La Riche / Luyères / Mettray / Notre-Dame-d'Oé / Parçay Meslay / Rochebonne / Saint-Avertin / Saint-Cyr-sur-Loire / Saint-Etienne-de-Chigny
Saint-Genouph / Saint-Pierre-des-Corps / Savonnières / Tours / Villandry



Le marché des bureaux

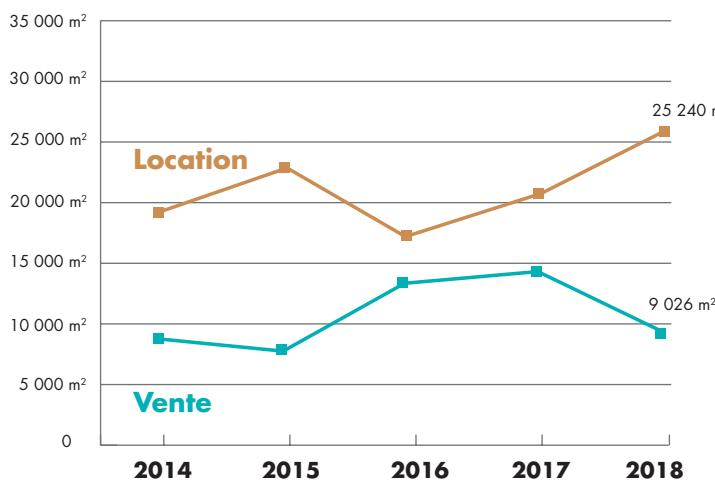
→ Évolution des transactions

selon LA SUPERFICIE

	2014		2015		2016		2017		Année 2018	
	Surfaces	Qté	Surfaces	Qté	Surfaces	Qté	Surfaces	Qté	Surfaces	Qté
moins de 100 m ²	1 157 m ²	17	2 476 m ²	34	2 008 m ²	29	2 263 m ²	37	2 215 m ²	40
de 100 m ² à 199 m ²	3 303 m ²	24	3 825 m ²	28	4 009 m ²	29	4 664 m ²	34	5 283 m ²	39
de 200 m ² à 499 m ²	5 419 m ²	19	8 758 m ²	28	6 896 m ²	23	9 436 m ²	28	10 331 m ²	34
de 500 m ² à 999 m ²	4 736 m ²	7	5 307 m ²	8	5 178 m ²	8	11 671 m ²	16	8 612 m ²	12
1 000 m ² et plus	13 430 m ²	5	9 718 m ²	4	12 475 m ²	4	7 101 m ²	5	7 825 m ²	3
TOTAL	28 045 m²	72	30 084 m²	102	30 556 m²	93	35 135 m²	120	34 266 m²	128

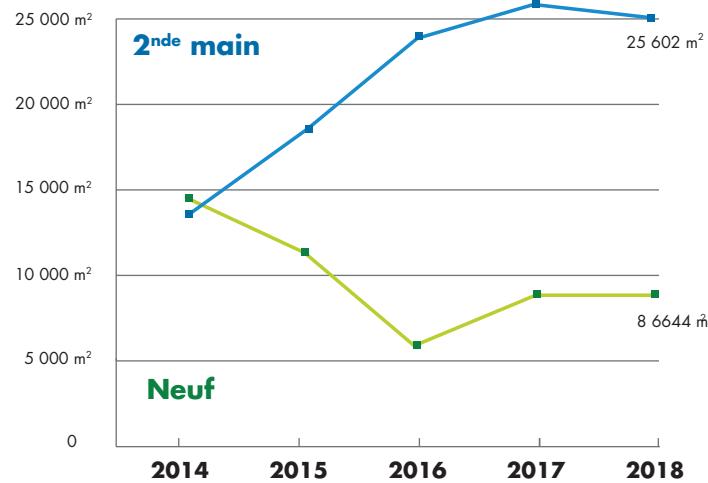
2018 tout comme l'année précédente est au-dessus de la moyenne décennale avec 34 266 m² de bureaux transacts. Le nombre des transactions est également en hausse de 7% par rapport à 2017 (128 transactions).

selon LE TYPE DE LA TRANSACTION



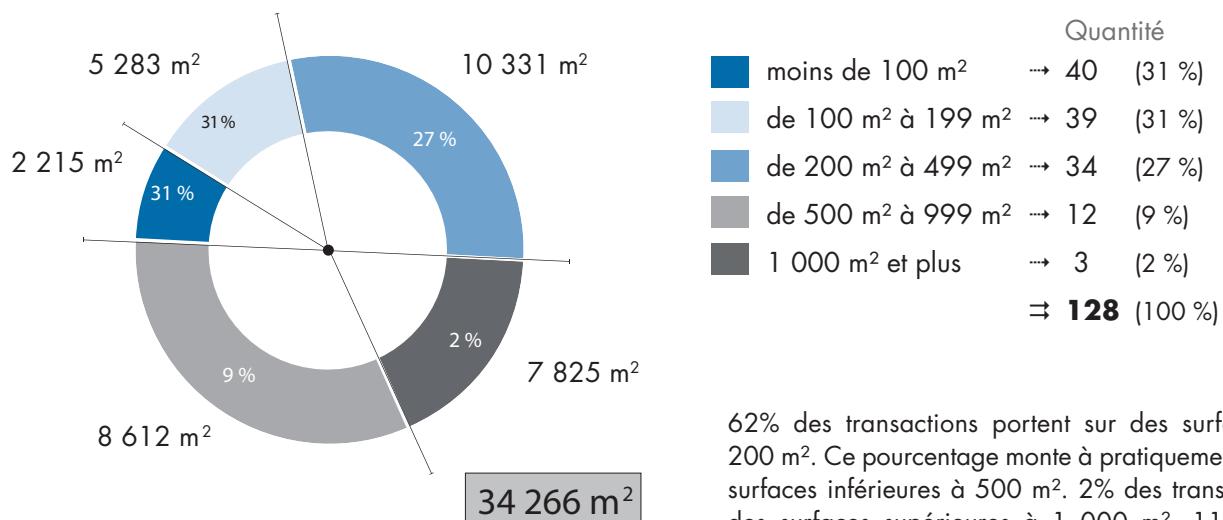
Le rapport entre la vente et la location est redevenu traditionnel avec 26% des transactions pour la vente représentant 9 026 m² et 74% pour la location, soit 25 240 m².

selon LA NATURE DE L'OPÉRATION



Les bureaux de seconde main représentent pratiquement 70% du marché. Le neuf représente 1/3 du marché essentiellement en raison d'une importante opération dans le quartier des 2 Lions. Les chiffres sont assez stables depuis 2016.

Transactions selon **LA SUPERFICIE**



62% des transactions portent sur des surfaces inférieures à 200 m². Ce pourcentage monte à pratiquement 82.5 % pour des surfaces inférieures à 500 m². 2% des transactions portent sur des surfaces supérieures à 1 000 m². 113 transactions sur 128 portent sur des surfaces inférieures à 500 m².

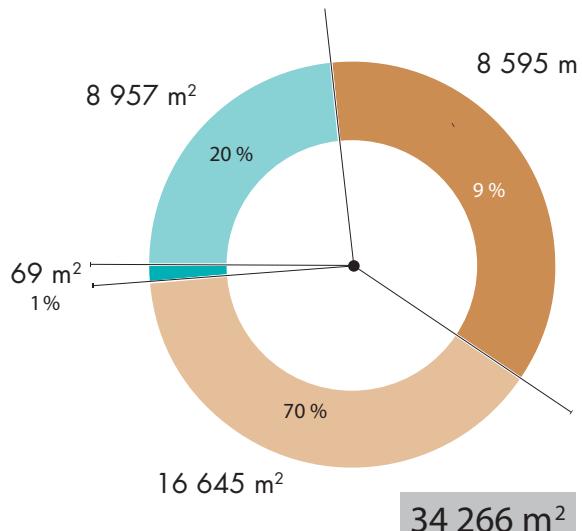
Transactions selon **LE SECTEUR GÉOGRAPHIQUE**

Localisation	Nombre	%	Surface	%
Hors Métropole	3	2 %	772	3 %
Métropole	125	98 %	33 494	98 %
dont Tours	76	59 %	23 704	69 %
Tours Nord	19	15 %	4 888	14 %
Tours Centre	47	36 %	9 715	28 %
Tours Sud	10	8 %	9 101	27 %
Total	128	100 %	34 266	100 %

Comme d'usage, Tours reçoit 59% des transactions dont pratiquement 1/3 pour le centre-ville. La Métropole de Tours, qui regroupe 22 communes sur son territoire, représente 98% de la surface transactée mais aussi du nombre total de transactions réalisées.



Transactions selon **LE TYPE DE LA TRANSACTION**



Location		Quantité
neuf	→	12 (9 %)
seconde main	→	89 (70 %)
Vente		
neuf	→	1 (1 %)
seconde main	→	26 (20 %)
⇒ 128 (100 %)		

La location de bureaux neufs représente 9% du marché et 8 595 m². La location de seconde main représente 70% du marché et près du double des surfaces neuves avec 16 645 m² commercialisés.

La vente de bureaux neufs est minime cette année, représentant seulement une opération de 69 m².

	Quantité	Surface
Bureaux neufs	13	8 664 m ²
Bureaux «seconde main»	115	25 602 m ²

Les valeurs **FINANCIÈRES**

Maintien des valeurs dans le neuf et les bureaux récents.
Un certain tassement des valeurs dans les bureaux de seconde main vieillissants et une offre importante.

	Prix de vente HT le m ²		Prix de location le m ² /an	
	Tours	Agglomération	Tours	Agglomération
Neuf	2 000 € - 2 300 €	1 800 € - 2 000 €	140 € - 155 €	120 € - 140 €
Seconde Main	1 100 € - 2 700 €	800 € - 1 500 €	100 € - 145 €	90 € - 125 €

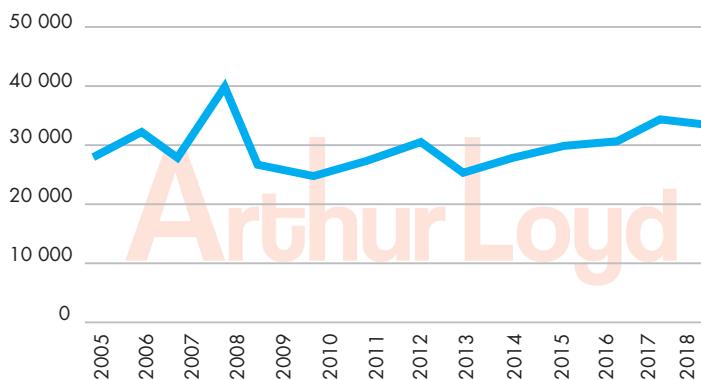
(1) Prix exprimés en Euros Hors Taxes, Hors Charges ou Hors Droits par m². Valeurs données à titre indicatif. Ces prix sont susceptibles de varier en fonction de la particularité et de la surface des locaux, de leur situation, de leur disposition et de la qualité des prestations proposées (notamment pour les normes BBC et HQE).



à Tours et Agglomération de 2005 à 2018

Présente depuis plus de 30 ans sur le marché tourangeau, la marque Arthur Loyd bénéficie d'un recul important sur son marché lui permettant une analyse détaillée de 14 années de transactions en matière de bureaux.

■ Evolution des surfaces transactées en m²/an

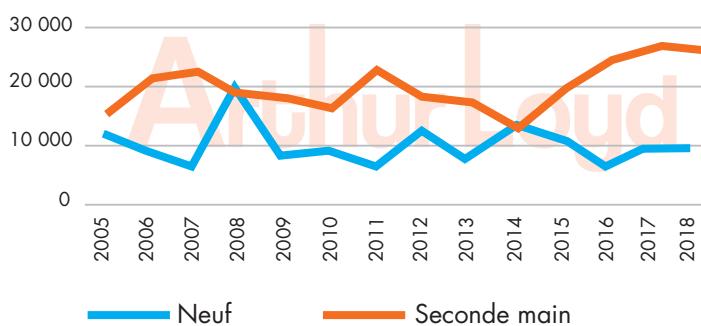


La production et la commercialisation des bureaux suivent les aléas économiques.

Le pic de 2008 en est une illustration. La fin d'année est marquée par la crise provoquée par les subprimes, conduisant à une crise monétaire et économique les années suivantes.

Cependant depuis près de 10 ans la commercialisation est en nette augmentation.

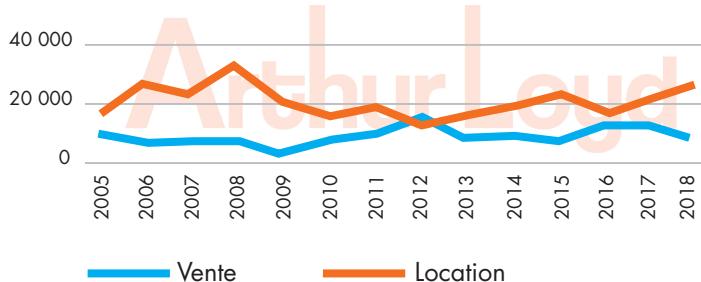
■ Evolution des surfaces selon la nature de l'opération



Par deux fois, les courbes entre la production neuve et la seconde main se sont croisées. Le pic 2007-2008 est significatif d'un haut de cycle. Depuis 2014, la seconde main domine très nettement, en raison sans doute d'une profondeur de marché de plus en plus importante et de la réalisation ou non d'une opération neuve au cours d'une année.

Ainsi en 2014, l'opération Tours Campus (9 000 m²) a notamment porté le marché du neuf.

■ Evolution des surfaces selon le type de transaction



La location domine le marché tourangeau, à l'exception de 2012 où une opération de bureaux neufs importante a tiré le marché.

La vente présente une certaine stabilité, oscillant chaque année autour de 10 000 m².

La courbe de la location subit des fluctuations plus importantes, étant peut-être plus sensible aux variations de l'économie.

Le marché des locaux d'activités et entrepôts

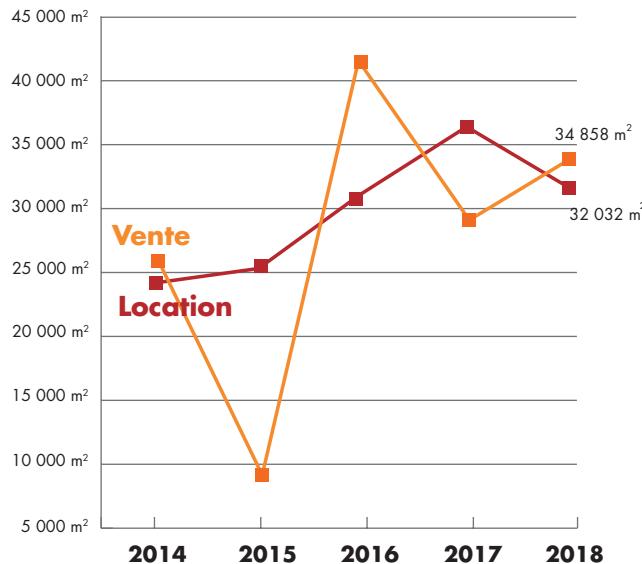
→ Évolution des transactions

selon LA SUPERFICIE

	2014		2015		2016		2017		Année 2018	
	Surfaces	Qté								
moins de 250 m ²	1 581 m ²	9	1 766 m ²	10	2 092 m ²	12	2 166 m ²	12	2 036 m ²	10
de 250 m ² à 499 m ²	4 554 m ²	13	7 371 m ²	20	8 470 m ²	24	6 779 m ²	19	6 342 m ²	18
de 500 m ² à 999 m ²	8 687 m ²	14	11 305 m ²	18	15 271 m ²	21	14 163 m ²	20	10 968 m ²	16
de 1000 m ² à 2999 m ²	17 864 m ²	11	10 629 m ²	7	18 781 m ²	13	26 350 m ²	16	32 283 m ²	20
3000 m ² et plus	18 535 m ²	2	3 486 m ²	1	30 203 m ²	3	15 958 m ²	3	15 261 m ²	3
TOTAL	51 221 m²	49	34 557 m²	56	74 817 m²	73	65 416 m²	70	66 890 m²	67

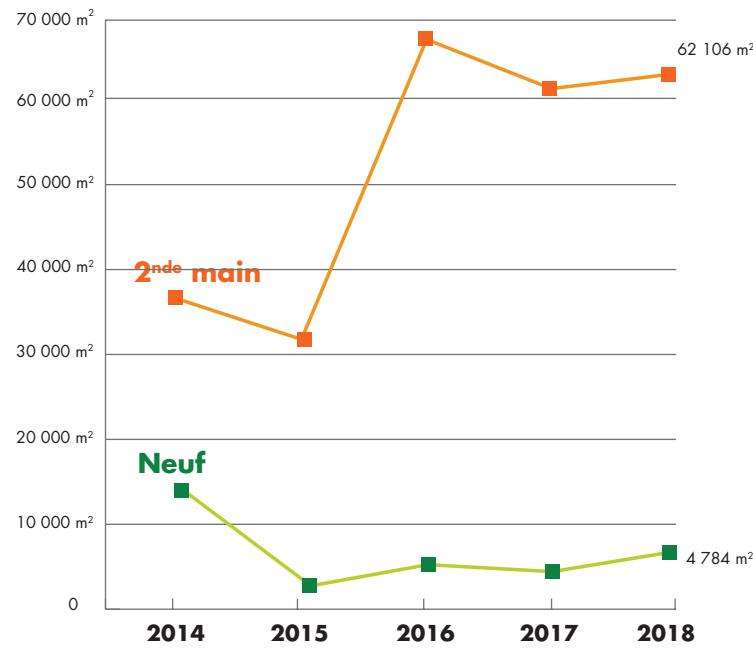
Avec 66 890 m² transactés, l'année 2018 est très importante en volume et reste dans la continuité de 2017, après l'année hors norme de 2016. Il est à noter que pratiquement 1/3 des transactions ont porté sur des surfaces supérieures à 1 000 m², même si près de la moitié portent sur des surfaces inférieures à 500 m².

selon LE TYPE DE LA TRANSACTION



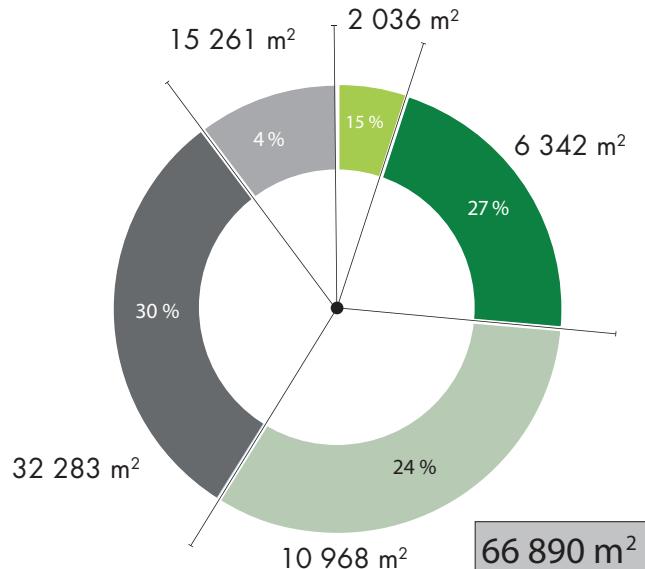
La vente et la location sont pratiquement en équilibre. La vente est toutefois redevenue majoritaire avec une augmentation de 20% par rapport à 2017.

selon LA NATURE DE L'OPÉRATION



Le neuf reste au même niveau que 2017, et représente moins de 10% du marché. Le marché est animé par les bâtiments de seconde main.

Transactions selon **LA SUPERFICIE**



Quantité			
moins de 250 m²	10	(15 %)	
de 250 m² à 499 m²	18	(27 %)	
de 500 m² à 999 m²	16	(24 %)	
de 1 000 m² à 2 999 m²	20	(30 %)	
3 000 m² et plus	3	(4 %)	
Total	67	(100 %)	

34% des transactions sont réalisées pour des surfaces de 1 000 à 3 000 m². Ce pourcentage est légèrement supérieur à l'année précédente. Les grandes surfaces de plus de 3 000 m² demeurent dans un pourcentage de 3 à 4% du marché.

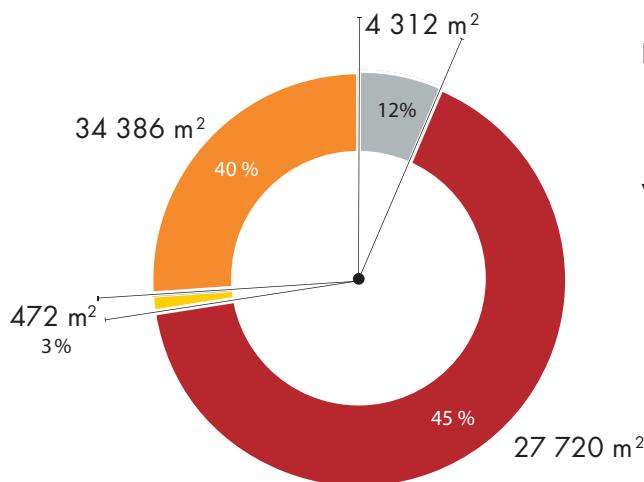
Transactions selon **LE SECTEUR GÉOGRAPHIQUE**

Localisation	Nombre	%	Surface	%
Hors Métropole de Tours	15	22 %	14 442	22 %
Métropole de Tours	52	78 %	52 448	78 %
dont Tours	13	19 %	11 934	18 %
Tours Nord	11	16 %	11 094	17 %
Tours Sud	2	3 %	840	2 %
Total	67	100 %	66 890	100 %

Tours représente 19% du marché total, l'essentiel étant sur le territoire métropolitain avec 52 opérations représentant 78% du marché.



Transactions selon LA NATURE DE L'OPÉRATION



Location		Quantité
neuf	→	8 (12 %)
seconde main	→	30 (45 %)
Vente		
neuf	→	2 (3 %)
seconde main	→	27 (40 %)
⇒ 67 (100 %)		

15% du marché est réalisé par des transactions d'immeubles neufs, soit 10 opérations.

L'écart entre le neuf et la seconde main demeure constant.

	Quantité	Surface
Neufs	10	4 784 m²
«Seconde main»	57	62 106 m²

Les valeurs FINANCIÈRES : hors charges

	Année 2018	
	Location	Vente
Locaux neufs en agglomération	50 € - 60 €	500 € - 800 €
Locaux "Seconde Main" en agglomération	30 € - 50 €	150 € - 600 €

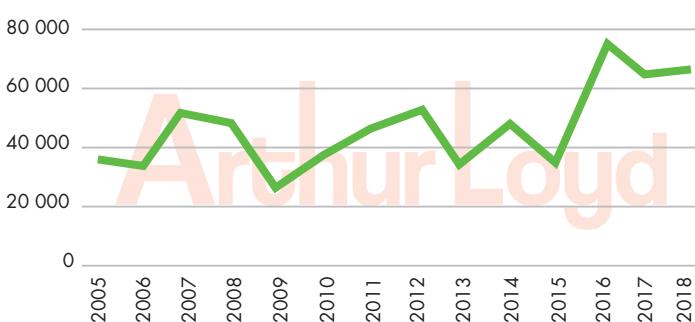
(1) Prix exprimés en Euros Hors Taxes, Hors Charges ou Hors Droits par m². Valeurs données à titre indicatif. Ces prix sont susceptibles de varier en fonction de la particularité et de la surface des locaux, de leur situation, de leur disposition et de la qualité des prestations proposées (notamment pour les normes BBC et HQE).



à Tours et Agglomération de 2005 à 2018

Présente depuis plus de 30 ans sur le marché tourangeau, la marque Arthur Loyd bénéficie d'un recul important sur son marché lui permettant une analyse détaillée de 14 années de transactions en matière de locaux d'activités.

Evolution des surfaces transactées en m²/an

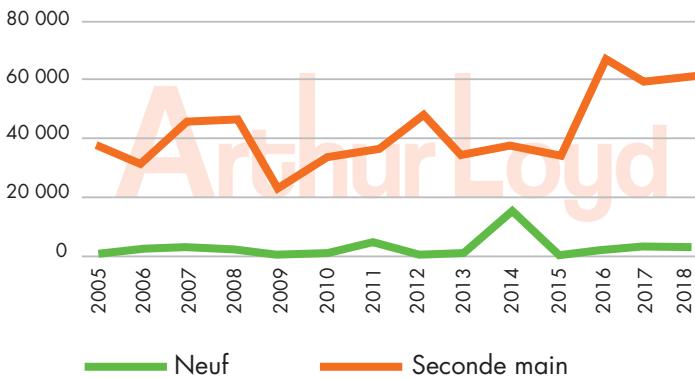


La commercialisation de locaux d'activités a durant 10 années variée entre 30 000 et 50 000 m² par an.

Depuis 2015, la hausse a été spectaculaire avec un pic historique en 2016 probablement lié à la reprise économique, mettant fin à un certain attentisme des entreprises.

On constate des niveaux importants depuis.

Evolution des surfaces selon la nature de l'opération

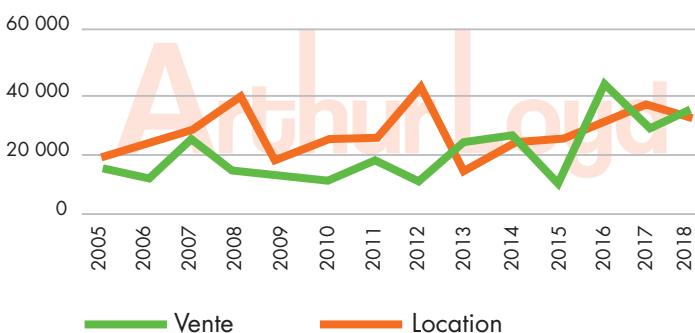


La production de bâtiments neufs demeure faible au regard de la seconde main.

L'écart est particulièrement important depuis 2015. La conséquence est un stock en baisse très significatif.

On apprécie cette baisse à 2/3 depuis 2014 en raison des surfaces transactées.

Evolution des surfaces selon le type de transaction



En périodes économiques favorables la vente domine le marché alors que la location domine en périodes plus difficiles.

La faiblesse des taux d'emprunts explique également l'importance du marché à la vente.

→ Un marché dynamique malgré une baisse de fréquentation

Retour sur **2018**

Le marché des locaux commerciaux garde le dynamisme des deux années précédentes avec une demande toujours aussi soutenue. Les enseignes restent très friandes de locaux sur des axes N°1 malgré des prix de cession élevés.

Toutefois, selon le Panel Procos – Fédération pour la Promotion du Commerce Spécialisé – on constate de fortes disparités entre les secteurs en termes de consommation sur l'année 2018. Alors que l'équipement de la maison et la restauration sont dans le positif, d'autres à l'inverse font face à des difficultés comme le secteur du bricolage ou de la beauté et de la santé.

On peut aussi mettre en avant des disparités entre polarités commerciales. Toutes les polarités terminent l'année en négatif mais les centres commerciaux de centre-ville semblent particulièrement touchés avec une baisse de 5,1% de chiffre d'affaires sur le cumul de 2018.



Source : Procos

Une année mouvementée

L'année 2018 a été riche en événements aux conséquences importantes sur le commerce. La première partie de l'année a été frappée par les grèves de la SNCF qui ont ralenti l'activité et limité les déplacements.

En fin de second semestre, le mouvement des Gilets Jaunes a fait son apparition, refreinant beaucoup les consommateurs à sortir, et particulièrement les samedis en raison des manifestations parfois violentes.

Perspectives **2019**

- Dans la continuité de fin 2018, le mouvement des Gilets Jaunes se poursuit, bien que moins suivi. On ne peut toutefois pas évaluer son impact sur la fréquentation des commerces pour le moment.
- 2019 constitue aussi une période pré-électorale à l'approche des élections municipales. On restera attentifs à l'impact de ces périodes électorales sur l'activité et le niveau des demandes.

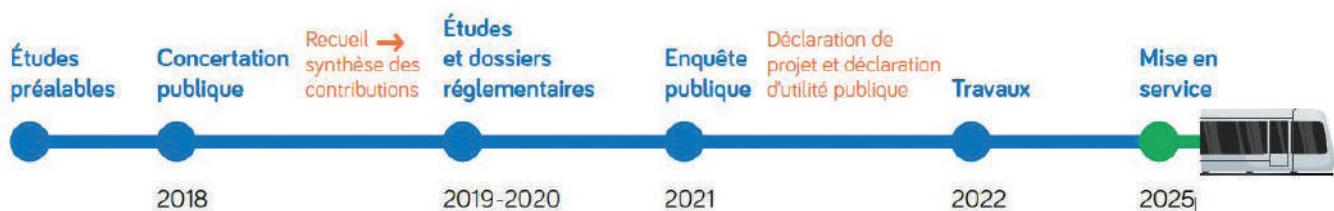


au cœur des projets

La Métropole tourangelle travaille sur des projets d'envergure avec l'arrivée de la seconde ligne de tramway et la revalorisation du Haut de la rue Nationale notamment.

Tours Métropole se penche actuellement sur la création d'une seconde ligne de tramway qui devrait relier la commune de La Riche à la commune de Chambray-Lès-Tours. Plusieurs variantes sont encore à l'étude concernant son tracé. La Métropole s'est donnée l'objectif d'optimiser au mieux l'organisation des travaux pour limiter les perturbations sur le quotidien de la population. On peut toutefois s'attendre à un impact sur le commerce comme lors de la création de la première ligne.

Les grandes étapes du projet



Autre projet qui devrait avancer cette année, le projet du Haut de la rue Nationale de Tours.

L'objectif est de valoriser cette entrée de ville pour en faire un lieu de vie emblématique. Dans ce projet, deux Hôtels Hilton 3 et 4 étoiles devraient sortir de terre. Les travaux reprennent en février 2019 suite à la vente du terrain signée fin décembre 2018.

Est prévue également, la construction de 5 600 m² de commerces, de 79 appartements et de 11 000 m² d'espaces publics.



D'autres projets sont aussi en cours d'étude sur le territoire tourangeau :

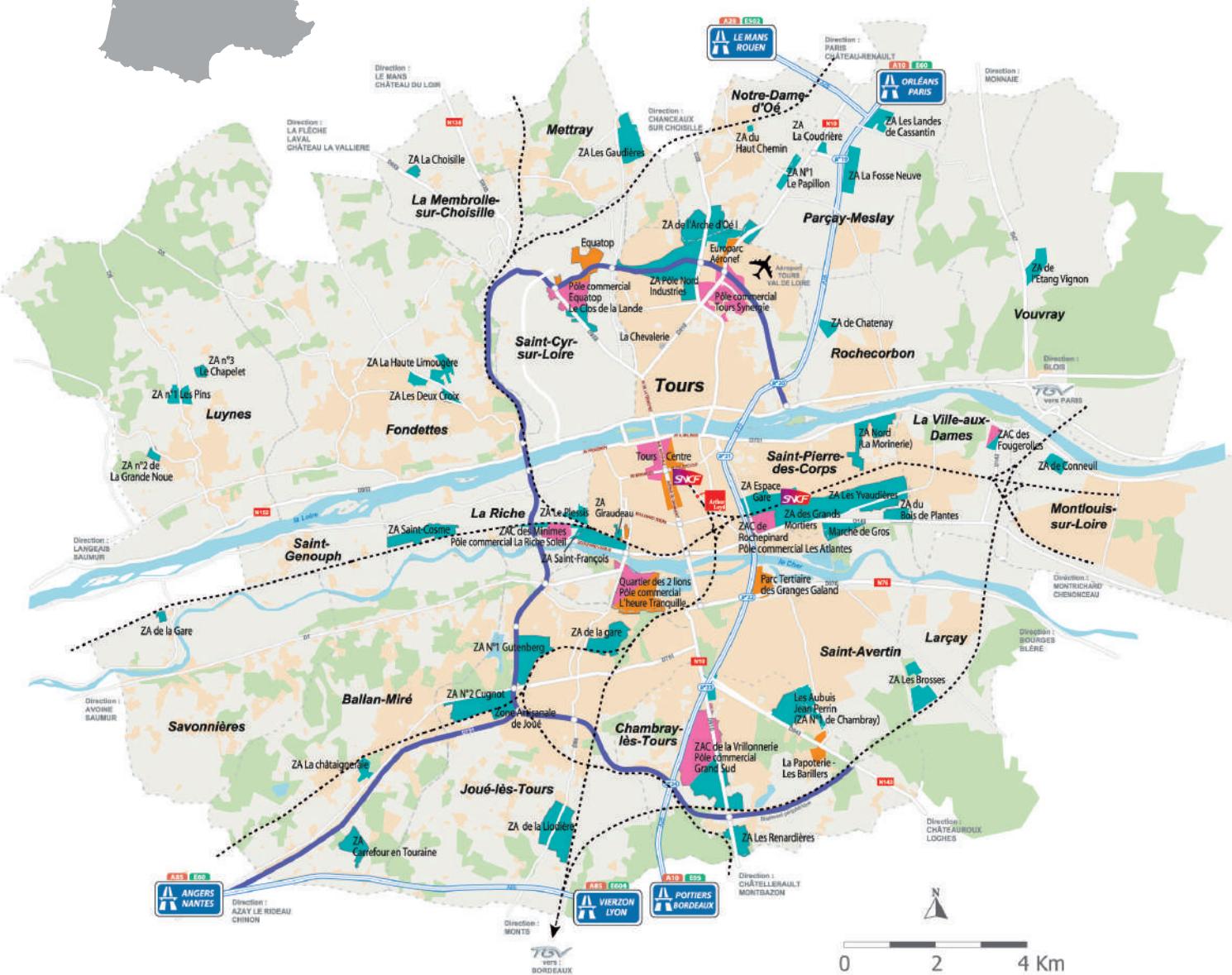
La redynamisation des Halles de Tours dont l'objectif est de rendre le quartier plus attractif en valorisant le paysage urbain et les espaces publics. Le début des travaux est estimé au second semestre 2020.

La reconfiguration du Haut de la Tranchée à Tours Nord : la ville souhaite construire un nouveau parking « silo », une école qui remplacera l'école Victor Hugo actuelle, puis dans un second temps des logements et commerces. Les travaux devraient débuter en 2021.

Cartographie TOURS Métropole



Cartographie TOURS & Agglomération

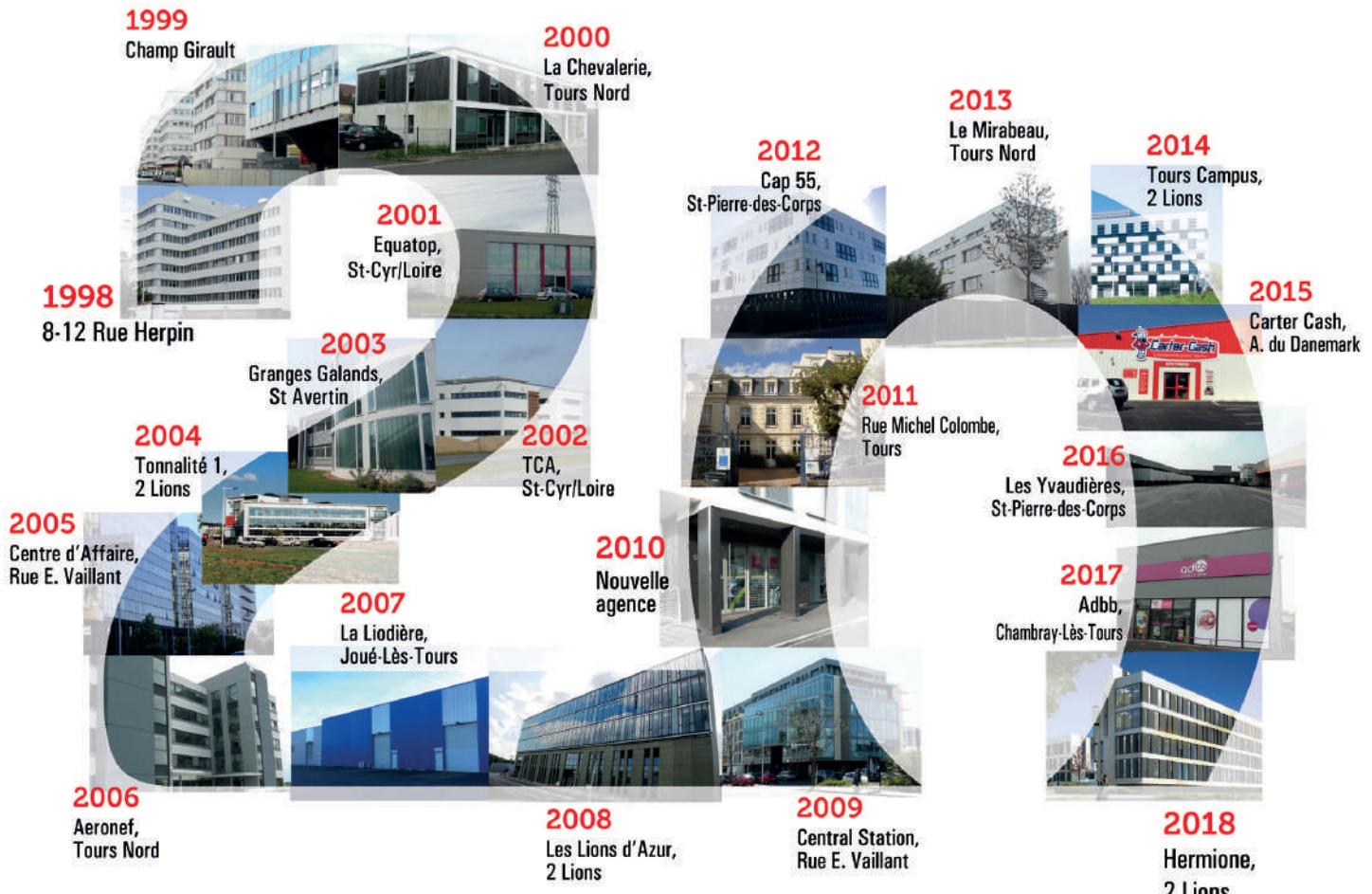


Source cartographie : OEGT

Légende

- | | | | |
|--|--------------------|--|-------------------|
| | Autoroutes | | Agglomération |
| | Périphérique | | Zone d'Activités |
| | Routes principales | | Zone Tertiaires |
| | Voie ferrée | | Zone Commerciales |
| | Gare | | |





BOILLE IMMOBILIER

1998 - 2018

20 ans de conseil en Immobilier d'Entreprise

Plus de 330 000 m² commercialisés

Conseil
Location
Vente
Cession



Bureaux

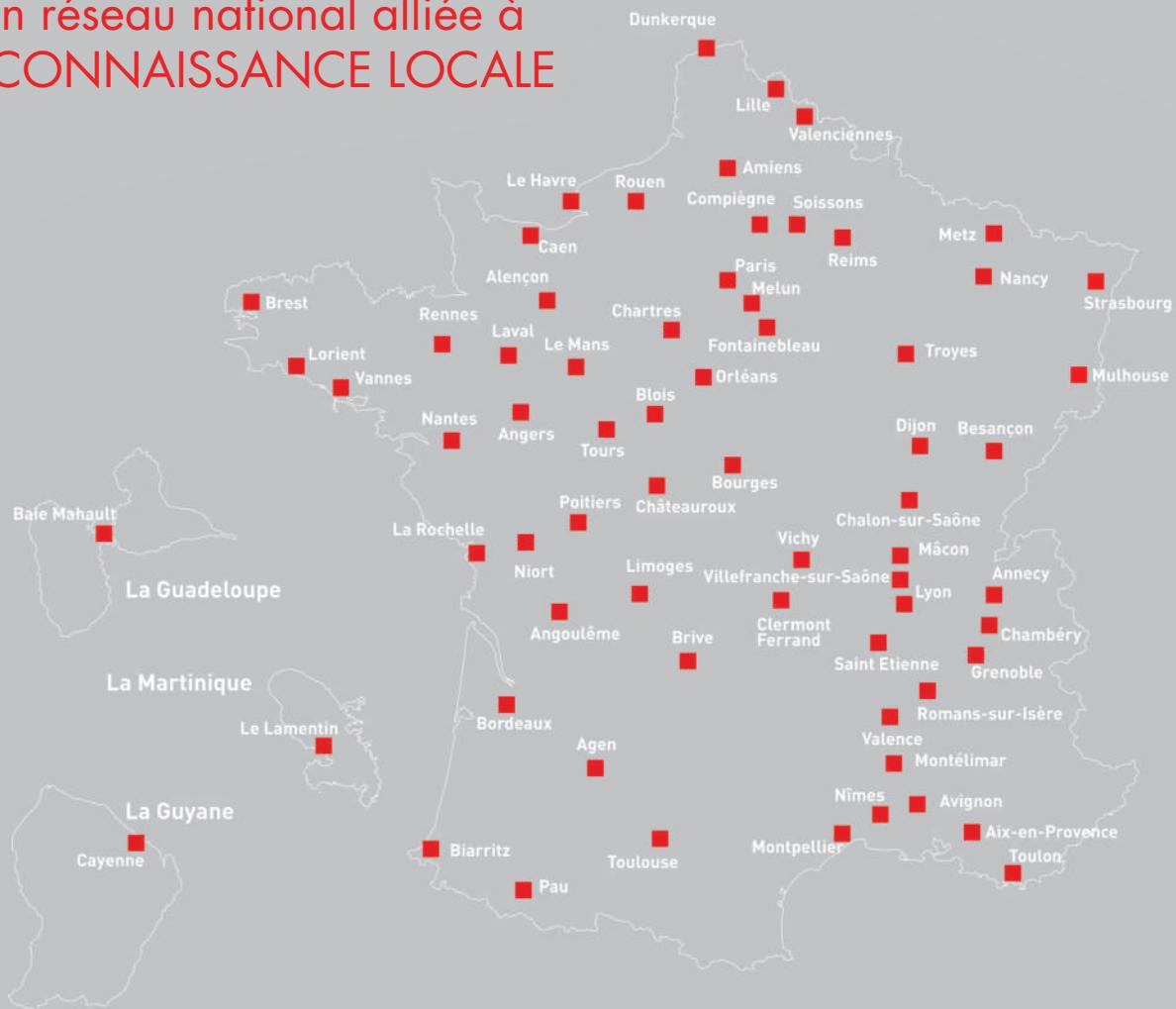


Commerces



Locaux d'activités

La PUISSANCE d'un réseau national allié à la CONNAISSANCE LOCALE



TOURS

BOILLE Immobilier

47, rue Édouard Vaillant
37000 TOURS

Tél. : 02 47 750 750

Email : contact@arthurloyd-tours.com
www.arthur-loyd-tours.com

**Arthur
Loyd**

CONSEIL EN IMMOBILIER
D'ENTREPRISE
www.arthur-loyd.com