

TOURS

Chiffres clefs 2019

ANALYSE ET TENDANCES

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

1^{er} RÉSEAU PARTENAIRE

Edition 2020

ARTHUR LOYD UN RÉSEAU, UNE MARQUE NATIONALE, UNE RÉFÉRENCE DE 1^{er} ORDRE



Bâtiment KLM,
Opération Aérone

SOMMAIRE

➤ Édito.....	P.3
➤ En bref	P.3
➤ Le marché des bureaux	
Évolution des transactions	P.4
Chiffres 2019	P.5 - 6
➤ Le marché des locaux d'activités et entrepôts	
Évolution des transactions	P.7
Chiffres 2019	P.8 - 9
➤ Le marché des locaux commerciaux	P.10
➤ Cartographie des secteurs	P.11



ARTHUR LOYD EN 2019

70 AGENCES PARTENAIRES

+ DE 350 COLLABORATEURS

+ DE 3 000 TRANSACTIONS

+ DE 3 200 000 M² COMMERCIALISÉS



ÉDITO

Les dernières années, se suivent, et se ressemblent. 2019 est une année dynamique et dans la même continuité depuis 2016.

Cette année, nous intégrons à notre étude les transactions « directes », c'est-à-dire les transactions réalisées par des utilisateurs finaux, sans intermédiaire.

Le marché des bureaux tout comme celui des locaux d'activités est tendu. L'offre est faible sur l'ensemble du territoire de la Métropole et le stock n'a jamais été aussi réduit depuis plus de 10 ans.

En matière de bureaux, il existe de nombreux projets, neufs ou de réhabilitation, mais qui ne seront offertes que dans deux ans au mieux.

Pour les locaux d'activités, la situation est encore plus tendue, avec un record de commercialisation en 2019. La demande orientée à l'acquisition reste forte dans un contexte où les taux d'emprunts demeurent bas.

Nous nous attendons à une hausse des loyers et des prix de vente, avec l'effet d'une demande dynamique face à une offre faible et au surcoût dans le neuf de la RT 2020.

Le commerce n'est pas en reste avec un renouvellement permanent et là aussi des approches nouvelles.

2020 sera une année de mutations, avec le défi de répondre aux demandes face à une raréfaction de l'offre dans tous les domaines. L'attractivité de notre Métropole existe, mais il ne faudrait pas casser ce mouvement par l'absence de réponses immobilières.

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 / Chanceaux-sur-Choisille / Druye / Fondettes / Joué-Les-Tours / La Membrolle-sur-Choisille / La Riche / Luynes / Mettray / Notre-Dame-d'Oé / Parçay Meslay / Rochecorbon / 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

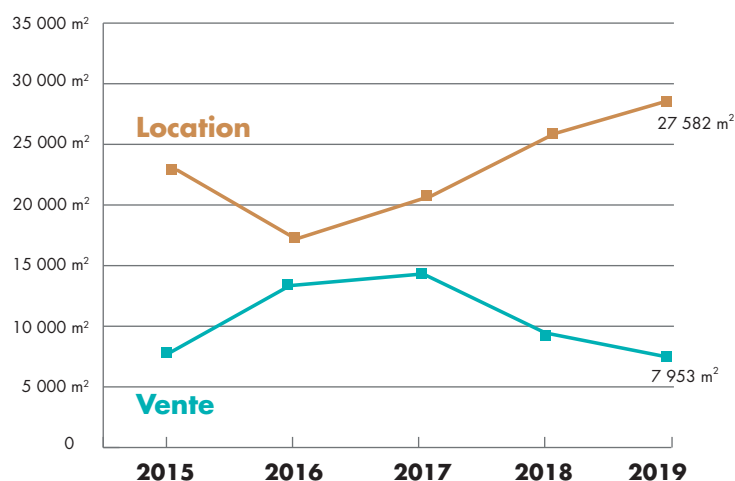
Notre étude annuelle intègre cette année une partie des transactions réalisées en « direct », c'est-à-dire les transactions réalisées à la location et à la vente sans intermédiaire.

selon LA SUPERFICIE

	2015		2016		2017		2018		Année 2019	
	Surfaces	Qté	Surfaces	Qté	Surfaces	Qté	Surfaces	Qté	Surfaces	Qté
moins de 100 m ²	2 476 m ²	34	2 008 m ²	29	2 263 m ²	37	2 215 m ²	40	2 191 m ²	37
de 100 m ² à 199 m ²	3 825 m ²	28	4 009 m ²	29	4 664 m ²	34	5 283 m ²	39	6 737 m ²	47
de 200 m ² à 499 m ²	8 758 m ²	28	6 896 m ²	23	9 436 m ²	28	10 331 m ²	34	9 093 m ²	30
de 500 m ² à 999 m ²	5 307 m ²	8	5 178 m ²	8	11 671 m ²	16	8 612 m ²	12	4 381 m ²	6
1 000 m ² et plus	9 718 m ²	4	12 475 m ²	4	7 101 m ²	5	7 825 m ²	3	13 132 m ²	10
TOTAL	30 084 m²	102	30 556 m²	93	35 135 m²	120	34 266 m²	128	35 535 m²	130

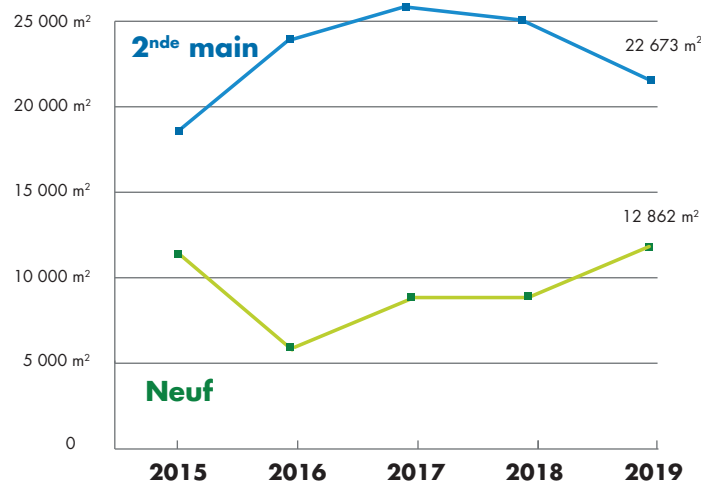
2019 garde la même dynamique de marché, dans des volumes et demandes équivalentes aux deux années précédentes avec 35 535 m² transactés dont 24 transactions réalisées en direct qui représentent 5 800 m².

selon LE TYPE DE LA TRANSACTION



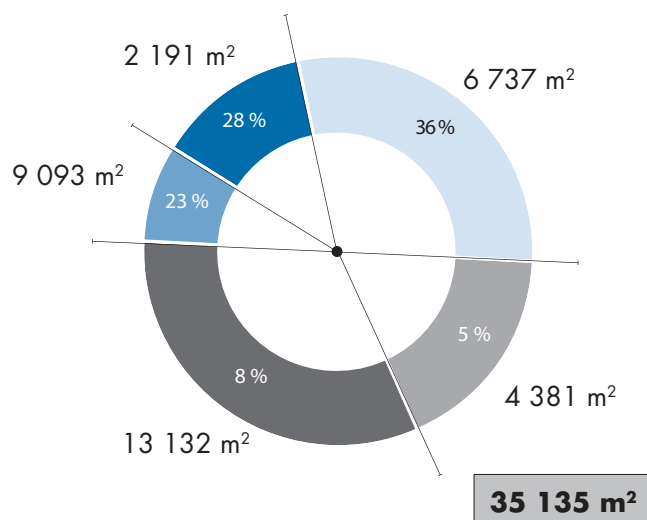
Le ratio entre la vente et la location est traditionnel avec 22% de vente et 78% de location, l'offre à l'achat étant plus rare.

selon LA NATURE DE L'OPÉRATION



La part du neuf est en hausse par rapport à 2018. Cependant, nous parvenons à la conclusion de programmes neufs, et notamment de l'opération Aéronef de Tours Nord.

Transactions selon LA SUPERFICIE



Quantité	
moins de 100 m²	→ 37 (28 %)
de 100 m² à 199 m²	→ 47 (36 %)
de 200 m² à 499 m²	→ 30 (23 %)
de 500 m² à 999 m²	→ 6 (5 %)
1 000 m² et plus	→ 10 (8 %)
	⇒ 130 (100 %)

On constate qu'en 2019, 64% des transactions portent sur des surfaces inférieures à 200 m². Mais d'autre part, on peut remarquer la commercialisation d'un plus grand nombre de surfaces supérieures à 1 000 m² (10) par rapport aux autres années, représentant un total de 13 132 m².

Transactions selon LE SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

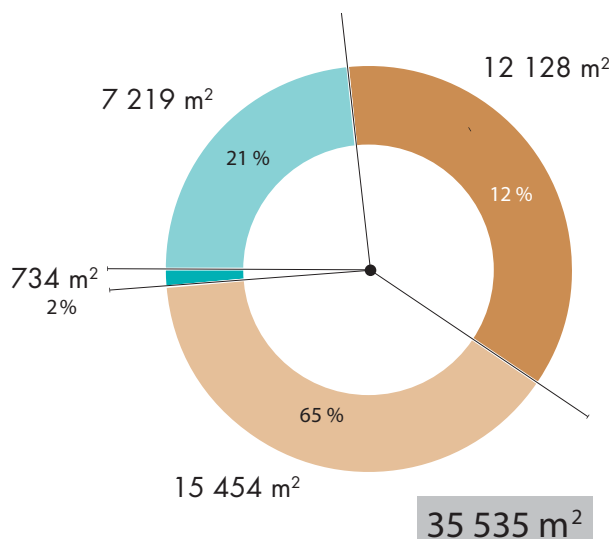
Localisation	Nombre	%	Surface	%
Hors Métropole	1	1 %	167 m²	1 %
Métropole	129	99 %	33 368 m²	99 %
dont Tours	86	66 %	24 551 m²	69 %
Tours Nord	31	24 %	12 136 m²	34 %
Tours Centre	49	37 %	9 045 m²	26 %
Tours Sud	6	5 %	3 370 m²	9 %
Total	130	100 %	35 535	100 %

Le Nord de Tours représente un tiers des surfaces transactées dans le territoire de la Métropole de Tours en raison d'une offre plus importante qui ne se retrouvera pas en 2020.

Tours Sud tombe à 9% des surfaces transactées. L'absence d'offres dans le quartier des Deux Lions explique cette baisse importante.



Transactions selon LE TYPE DE LA TRANSACTION



Location

neuf	→	16	(12 %)
seconde main	→	84	(65 %)

Vente

neuf	→	2	(2 %)
seconde main	→	28	(21 %)
Total	⇒	130	(100 %)

Le nombre de transactions à la location dans le neuf a augmenté de 30% par rapport à 2018. La vente neuve demeure faible, ne représentant que 2% des transactions réalisées.

La seconde main est en légère baisse à la location (5%), mais se maintient à la vente.

	Quantité	Surface
Neuf	18	12 862 m²
Seconde main	112	22 673 m²

Les valeurs FINANCIÈRES

Une tendance au maintien des valeurs faciales en matière de location et d'une raréfaction de l'offre dans le neuf.

	Prix de vente au m²		(1) Prix de location le m² / an	
	Tours	Agglomération	Tours	Agglomération
Neuf	2 000 € - 2 300 €	Pas de transaction	130 € - 200 €	120 € - 140 €
Seconde Main	800 € - 2 300 €	800 € - 1 500 €	100 € - 245 €	90 € - 180 €

(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).



Le marché des locaux d'activités et entrepôts

Évolution des transactions

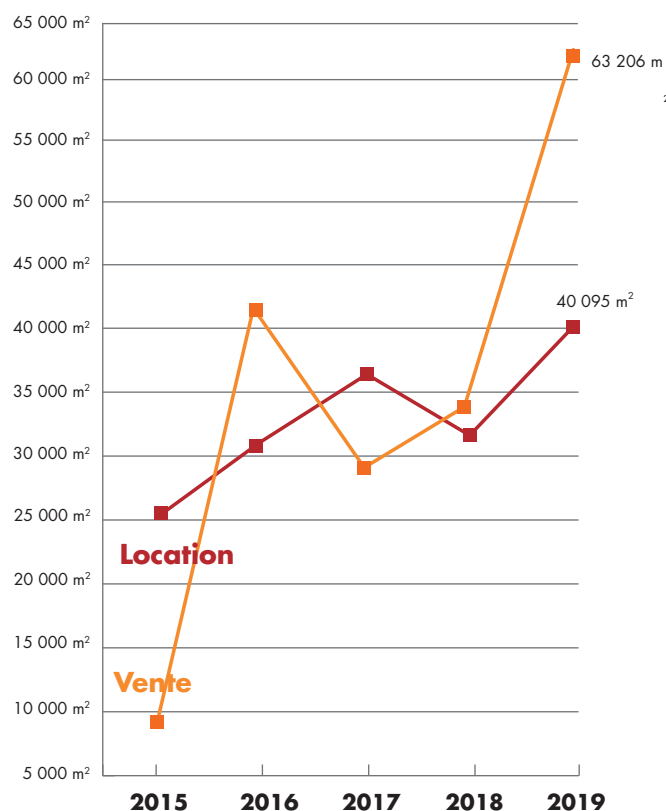
Notre étude annuelle intègre cette année une partie des transactions réalisées en « direct », c'est-à-dire les transactions réalisées à la location et à la vente sans intermédiaire.

selon **LA SUPERFICIE**

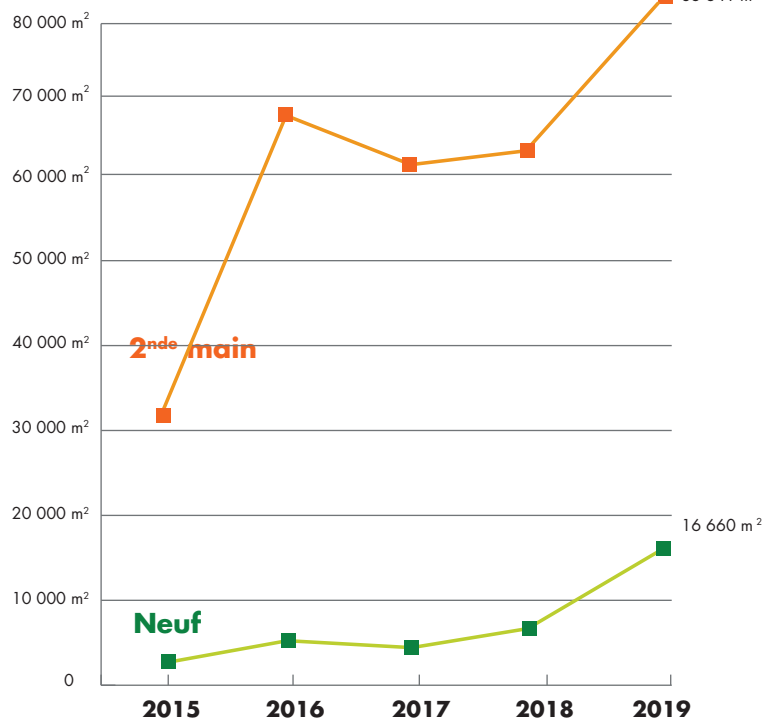
	2015		2016		2017		2018		Année 2019	
	Surfaces	Qté	Surfaces	Qté	Surfaces	Qté	Surfaces	Qté	Surfaces	Qté
moins de 250 m ²	1 766 m ²	10	2 092 m ²	12	2 166 m ²	12	2 036 m ²	12	1 536 m ²	10
de 250 m ² à 499 m ²	7 371 m ²	20	8 470 m ²	24	6 779 m ²	19	6 342 m ²	19	8 364 m ²	26
de 500 m ² à 999 m ²	11 305 m ²	18	15 271 m ²	21	14 163 m ²	20	10 968 m ²	20	26 641 m ²	39
de 1000 m ² à 2999 m ²	10 629 m ²	7	18 781 m ²	13	26 350 m ²	16	32 283 m ²	16	32 170 m ²	19
3000 m ² et plus	3 486 m ²	1	30 203 m ²	3	15 958 m ²	3	15 261 m ²	3	34 590 m ²	6
TOTAL	34 557 m²	56	74 817 m²	73	65 416 m²	70	66 890 m²	67	103 301 m²	100

Avec 103 301 m² transactés, l'année 2019 constitue le record pour les locaux d'activités. Ce chiffre important s'explique notamment par une meilleure identification des transactions dites « directes ». Il n'en reste pas moins qu'il existe un dynamisme important traduit par un total de 100 transactions.

selon **LE TYPE DE LA TRANSACTION**



selon **LA NATURE DE L'OPÉRATION**

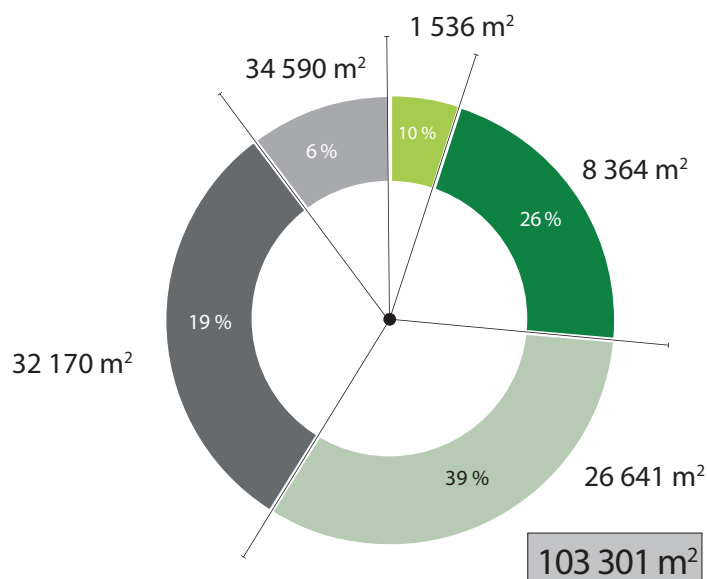


La part du neuf, bien qu'en forte augmentation, ne représente que 16% du marché. A l'inverse, la seconde main alimente le marché, représentant 84% de la surface transactée.

Cette année encore, les ventes supplantent les locations. Tout comme ces dernières années, la recherche à l'acquisition reste prépondérante en raison, notamment, des faibles taux d'emprunts.

Arthur Loyd

Transactions selon LA SUPERFICIE



	Quantité
moins de 250 m²	→ 10 (10 %)
de 250 m² à 499 m²	→ 26 (26 %)
de 500 m² à 999 m²	→ 39 (39 %)
de 1 000 m² à 2 999 m²	→ 19 (19 %)
3 000 m² et plus	→ 6 (6 %)
	⇒ 100 (100 %)

On constate les mêmes tendances qu'en 2018, en dehors du segment de 500 à 999 m² qui représente 39% des transactions contre 24% en 2018 soit une augmentation de 60%. Les surfaces supérieures à 1 000 m² sont quant à elles multipliées par un tiers.

Transactions selon LE SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

Localisation	Nombre	%	Surface	%
Hors Métropole de Tours	16	16 %	6 357	6 %
Métropole de Tours	84	84 %	96 944	94 %
dont Tours	14	14 %	12 912	12 %
Tours Nord	13	13 %	11 677	11 %
Tours Centre	1	1 %	1 235	1 %
Total	100	100 %	103 301	100 %

L'essentiel des transactions a été réalisé sur le territoire de la Métropole de Tours (84%).

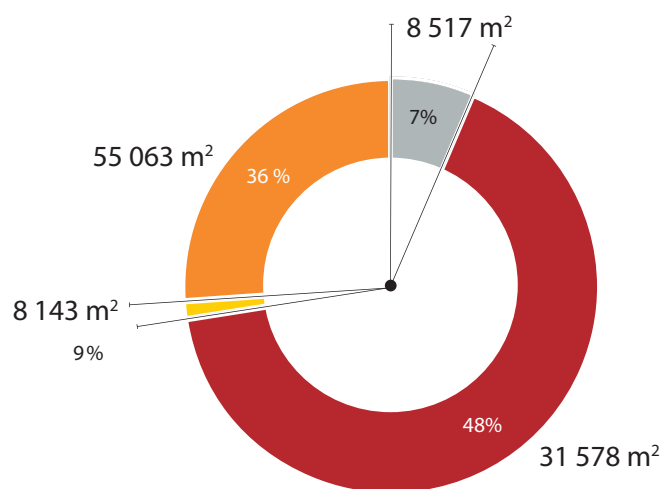
Hors Métropole, les surfaces transactées sont divisées par trois par rapport à l'année dernière bien que le nombre de transactions soit équivalent.



Arthur
Lloyd

Entrepôt Girard Agediss

Transactions selon LA NATURE DE L'OPÉRATION



Location		Quantité	
neuf	→	7	(7 %)
seconde main	→	48	(48 %)
Vente			
neuf	→	9	(9 %)
seconde main	→	36	(36 %)
		100	(100 %)

Le neuf est plus représentatif que l'année précédente puisqu'il est deux fois plus important, mais reste bien inférieur à la seconde main.

A noter que, les bâtiments de logistique, qui représentent 40 000 m² dans le neuf par deux opérations, ne sont pas pris en compte dans la présente étude.

	Quantité	Surface
Neuf	16	16 660 m²
Seconde main	84	86 641 m²

Les valeurs FINANCIÈRES : hors charges

	Prix de vente au m²		(1) Prix de location le m² / an	
	Tours	Agglomération	Tours	Agglomération
Neuf	Non significatif	Pas de transaction	80 € - 120 €	80 € - 110 €
Seconde Main	800 € - 900 €	100 € - 1 200 €	40 € - 100 €	30 € - 115 €

(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).



↳ Un dynamisme qui se maintient

Retour sur 2019

- En 2019, le marché des locaux commerciaux se poursuit sur la même lancée que les trois années précédentes conservant son dynamisme et s'affirmant en montrant une mutation continue. Ce dynamisme est d'ailleurs confirmé par les études nationales du réseau Arthur Loyd et principalement concernant les Métropoles intermédiaires dont Tours fait partie.
- Ce mouvement se confirme sur les différents positionnements géographiques avec l'arrivée de nouvelles enseignes cette année encore, et de très bons résultats relevés par les commerçants sur la période des fêtes de fin d'année, contrairement à 2018 qui avait observé des mois très compliqués.
- Quelques exemples de transactions sur l'année 2019 :
 - **Centre-ville** : Le Petit Vapoteur, Buddhacious...
 - **Périphérie** : Mondial Pare-Brise (sud), Marc Dorcel (sud), Basilic & Co (nord), Vente de Fly à investisseurs (sud)...
 - **Galerie** : FNAC Connect, Valège...

L'activité se développe à Monconseil

Après une longue période durant laquelle les pieds d'immeubles commerciaux neufs du quartier Monconseil sont restés vides, l'activité a commencé à prendre forme en 2019 avec l'arrivée de trois nouveaux commerces !

Tout d'abord la pizzeria du terroir Basilic & Co sur une activité de restauration, puis la surface alimentaire tant attendu par les habitants du quartier, le Carrefour City qui donne à la fois sur la rue Daniel Mayer et sur l'esplanade, et pour terminer le nouveau salon d'esthétique et de coiffure, Mon Conseil Beauté Coiffure.

Quelques opportunités restent encore à saisir !

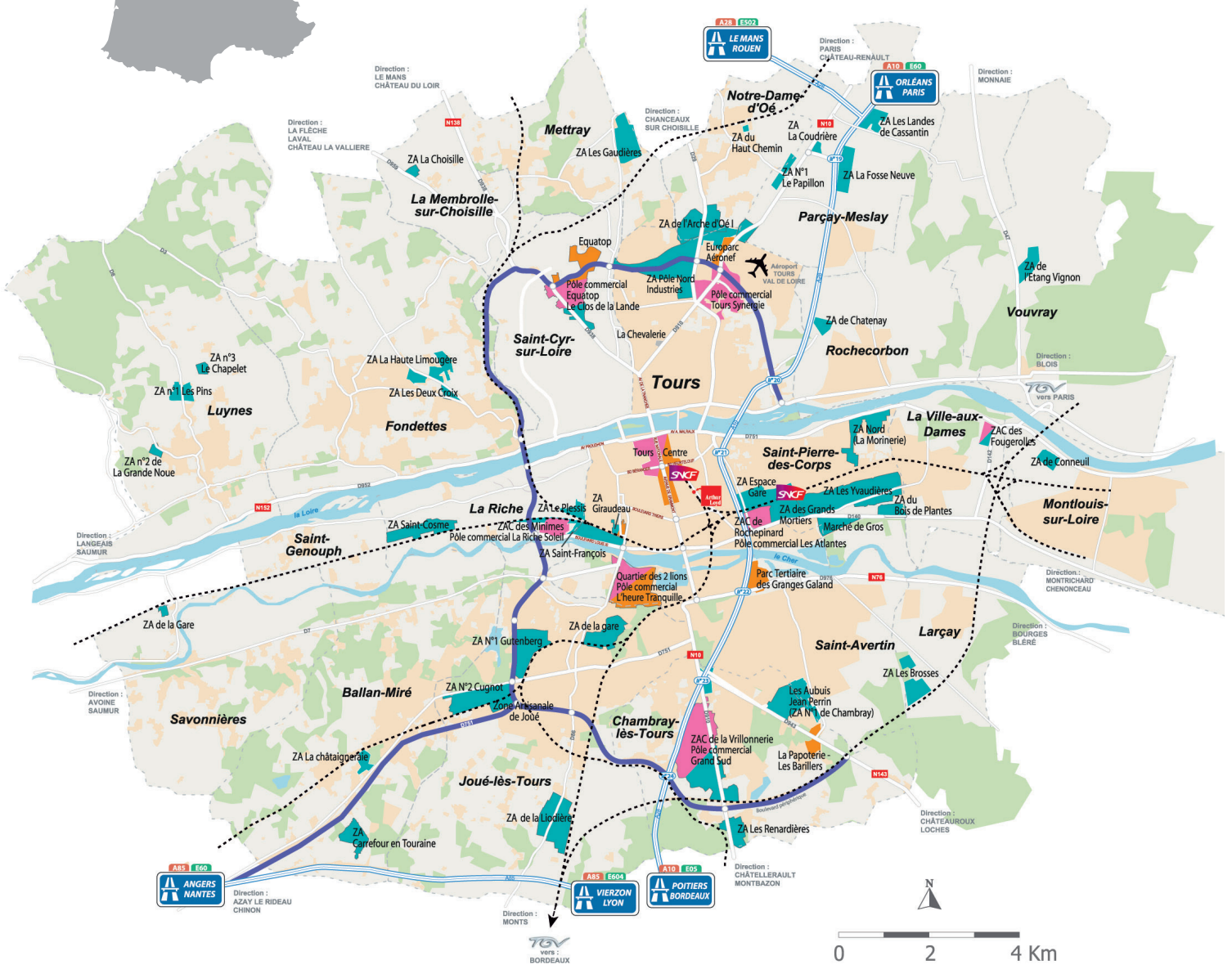
Perspectives 2020

- **Porte de Loire**
L'un des projets les plus emblématiques de Tours situé en haut de la rue Nationale doit être livré pour l'été 2020. Ce chantier aura mis plusieurs années avant de pouvoir démarrer mais se trouve cette fois en bonne voie puisque la construction des deux hôtels du groupe Hilton et des pieds d'immeubles commerciaux est en cours. Son ouverture est prévue en février 2021, avec 4 000 m² de commerces qui s'installeront en pied d'immeuble venant étayer l'activité commerciale de ce nouveau programme baptisé Porte de Loire.
- **2^{ème} ligne de tramway**
Sujet qui revient fréquemment dans la presse depuis de nombreux mois à présent, la seconde ligne de tramway qui devrait relier La Riche et Chambray-Lès-Tours. Prévue pour 2025, elle soulève régulièrement de nouveaux sujets de discussions concernant son tracé. Début 2020 c'est son passage par les Boulevards Béranger et Heurteloup qui a été remis en cause, en raison de la présence des arbres tout le long du tracé, arbres dont il ne faudrait pas abîmer les racines. Affaire à suivre...



Cartographie TOURS Métropole

Cartographie TOURS & Agglomération



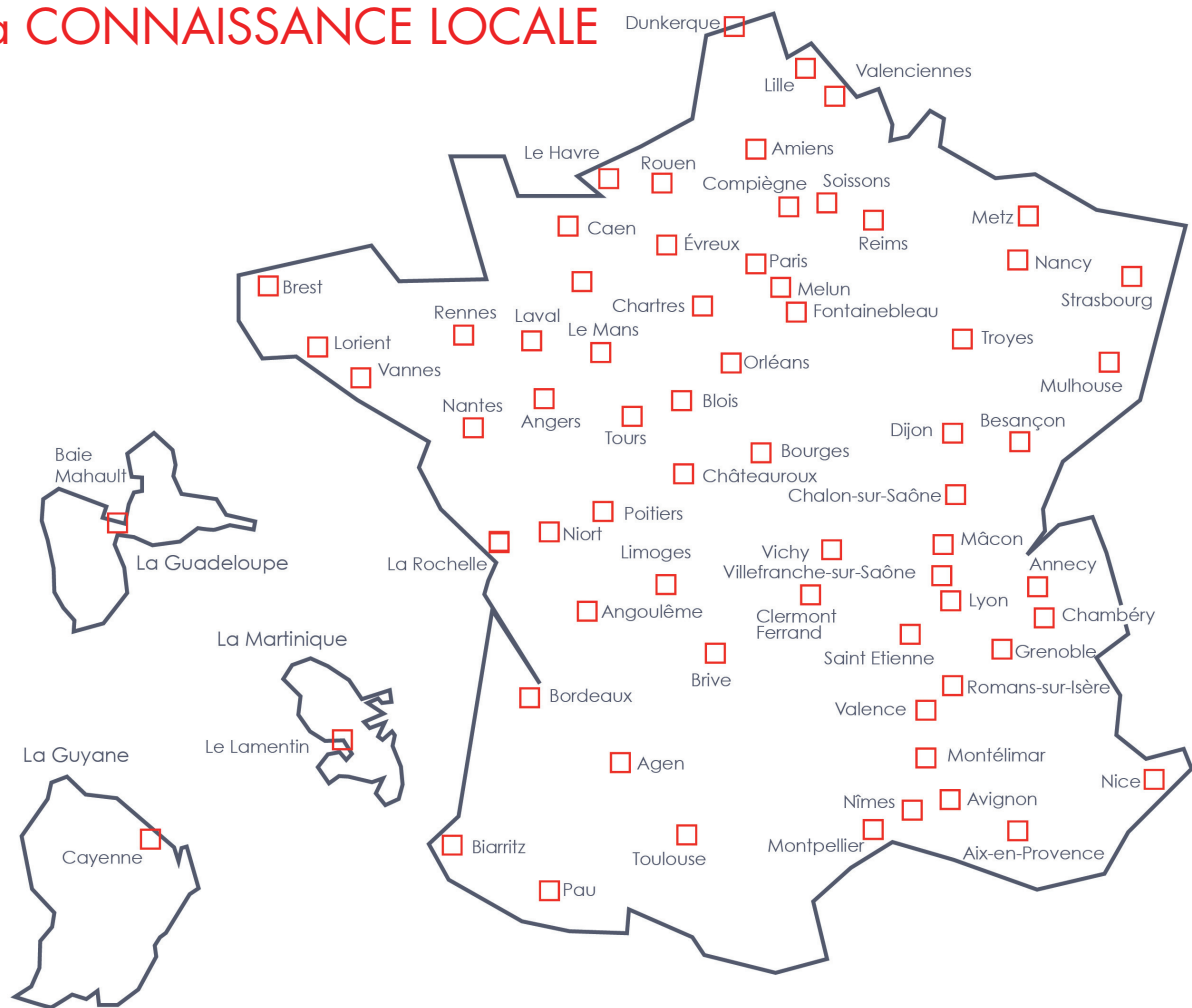
Légende

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

Source cartographie : OE2T

Arthur
Lloyd

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