



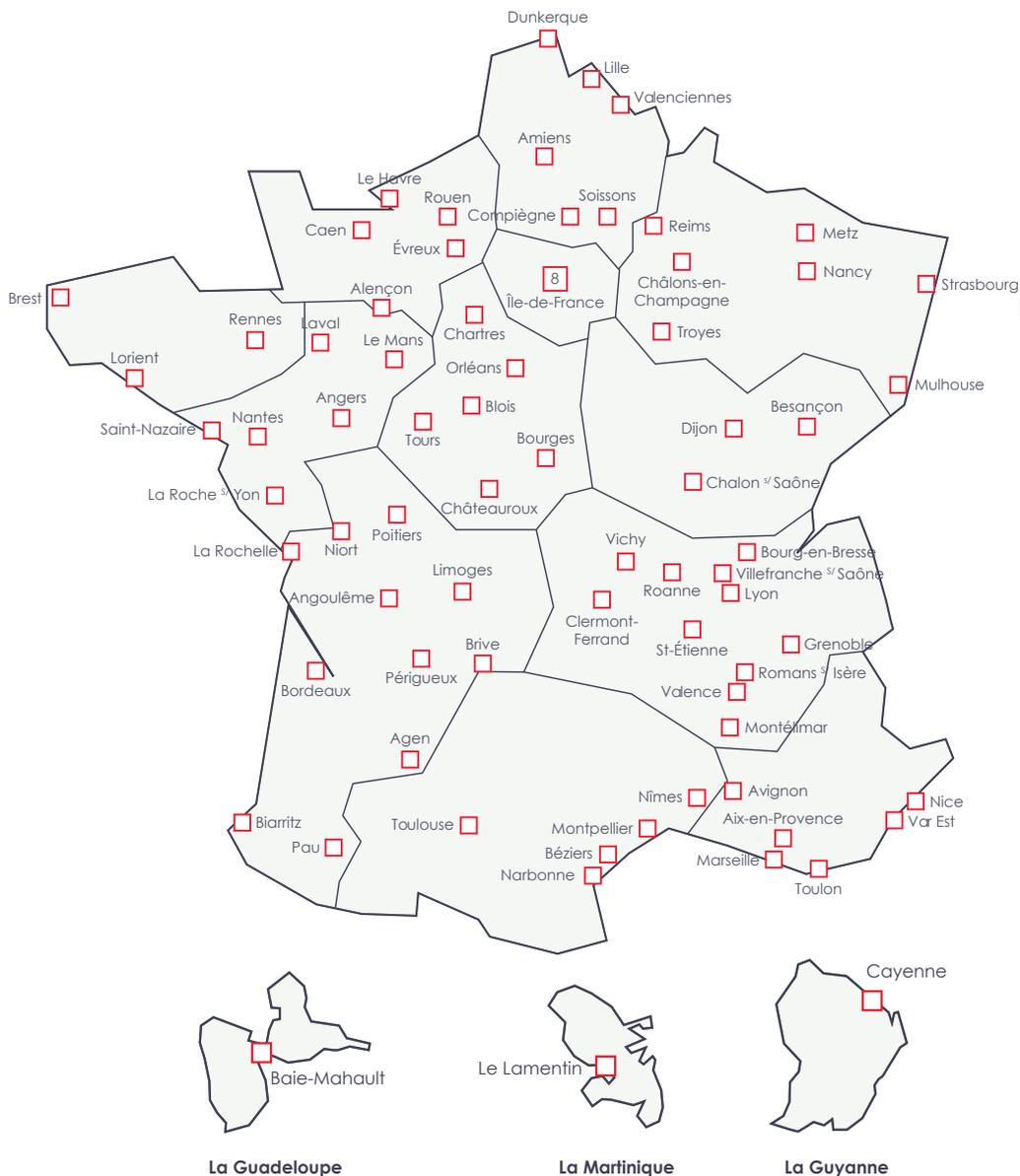
Arthur
Loyd

ÉTUDE DE MARCHÉ 2023

Edition 2024
TOURS



LE RÉSEAU ARTHUR LOYD EN 2023



+ de 30 ans
d'existence



450 Collaborateurs
qualifiés & motivés

+ de 70 Agences
partout en France



4 Structures Transverses :
Asset Management –
Etudes et recherche –
Investissement – Logistique



3 130 000 m² commercialisés
3 560 000 m² commercialisés en 2022



3 300 transactions
3 600 transactions en 2022



63 M€ de CA
72 M€ de CA en 2022



Leader de l'immobilier d'Entreprise
et de Commerce en Région

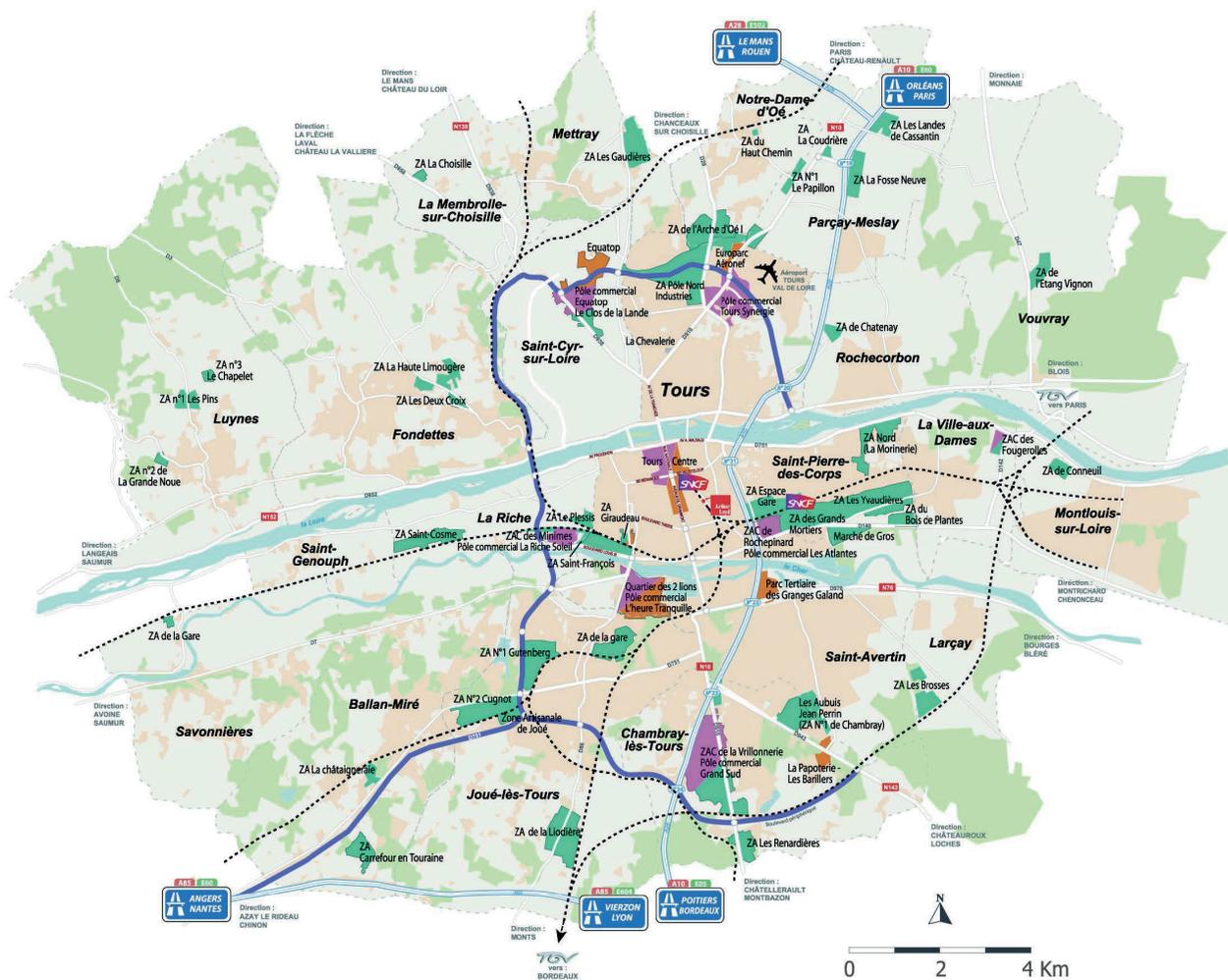


CRÉATEUR ^{DE}
POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE



CARTOGRAPHIE TOURS



DÉMOGRAPHIE

- Tours ville : 137 850 habitants
- Tours Métropole : 298 041 habitants
- Pôle urbain de Tours (36 communes) : 364 325 habitants
- Aire d'attraction de Tours : 522 317 habitants
- Indre et Loire : 612 119 habitants
- Habitants de moins de 29 ans : 34,8 %
- Habitants de 30 à 59 ans : 37,4 %
- Habitants de 60 ans et plus : 27,8 %

Insée 2020

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE EN INDRE ET LOIRE

244 269 emplois dont :

- 2,8 % dans l'agriculture
- 19,2 % dans l'industrie et la construction
- 44,8 % dans le commerce, les transports et les services divers
- 33,1 % dans l'administration publique, l'enseignement, la santé, l'action sociale

Insée 2019

LES LIAISONS

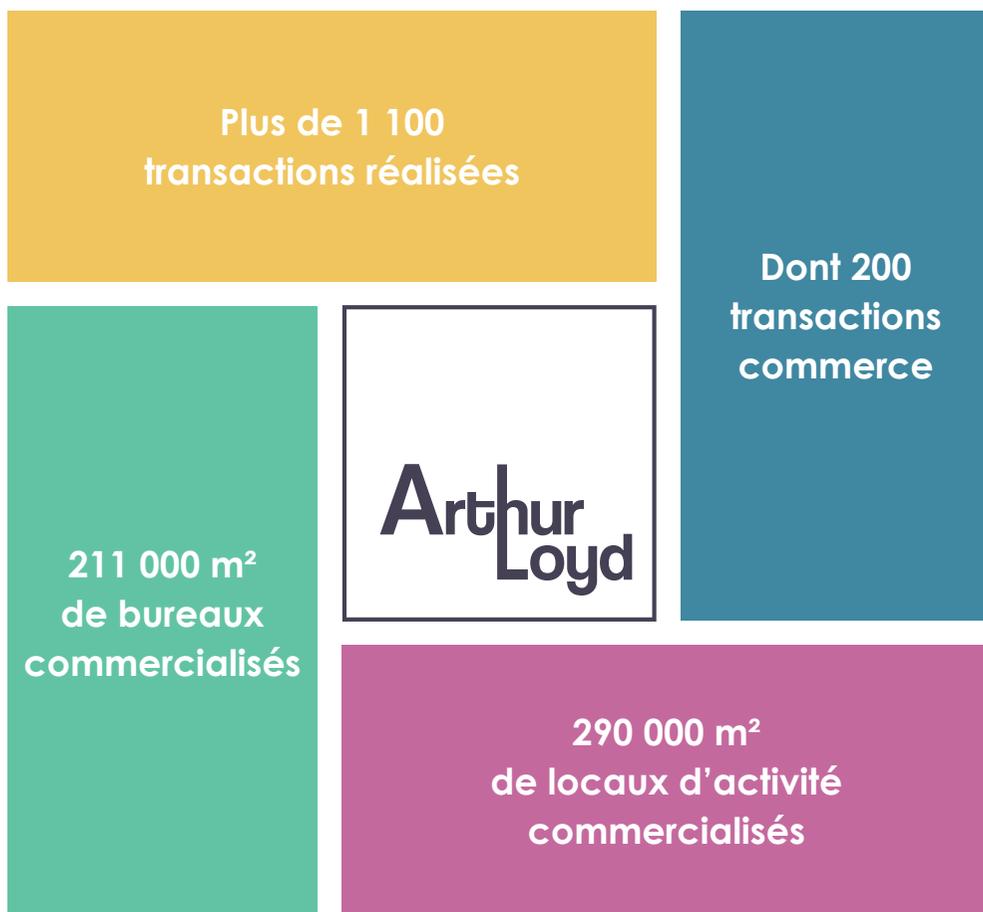
Rail-avion-route

- Air :
 - Tours - Marseille en 1 h 15
 - Tours - Londres en 1 h 20
 - Tours - Porto en 1 h 55
- TGV Atlantique :
 - Paris à 1 h 15
 - Bordeaux en 1 h 20
- Autoroutes :
 - A10 (Axe Paris-Tours-Espagne)
 - A85 (Axe Nantes-Tours-Lyon)
 - A28 (Axe Calais-Tours-Espagne)



ARTHUR LOYD TOURS

DEPUIS PLUS DE 20 ANS



NOS MÉTIERS

De conseil en immobilier d'entreprise et commercial

- Conseil aux propriétaires, utilisateurs et investisseurs
- Estimation de biens immobiliers professionnels
- Vente / Location / Cession de Droit au Bail
- Investissement



ÉDITO

L'année 2023 a été importante pour notre cabinet.

Malgré un contexte national difficile, la demande en locaux commerciaux est restée active et les commerçants ont maintenu leur volonté de se développer.

En matière de bureaux, l'offre neuve reste toujours faible, nous obligeant à travailler plus encore afin de répondre à la demande. L'offre de grandes surfaces reste quasiment inexistante. Des projets commencent à prendre forme pour des livraisons à venir au cours des prochaines années.

L'attractivité pour les locaux d'activité et entrepôts est restée importante. L'offre se réduit face à une demande constante.

La construction neuve prend une part de marché significative pour palier à l'absence d'offres notamment en matière de logistique.

L'année 2023 a été forte dans l'ensemble de nos métiers.

Le renouvellement des offres en commerce, bureaux, locaux d'activité et entrepôts devient de plus en plus nécessaire. Les projets existent et sont très attendus sur notre marché.

François BOILLE

L'ÉQUIPE



François BOILLE
Directeur associé



Romain VAUCELLE
Consultant bureaux et activités



Jeanne THELISSON
Consultante commerce



Anibal PIRES
Consultant bureaux et activités



Coralie BONIFACI
Assistante marketing



Catherine DENES
Assistante commerciale



SOMMAIRE

1

Édito
p 5

2

Les bureaux
p 7-14

3

Les locaux
d'activité
p 15-22

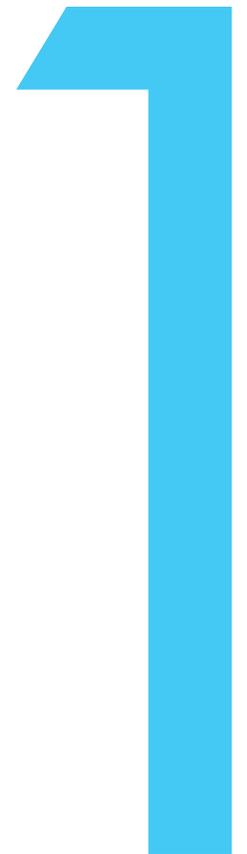
4

Le commerce
p 23 - 27





LE MARCHÉ DES BUREAUX

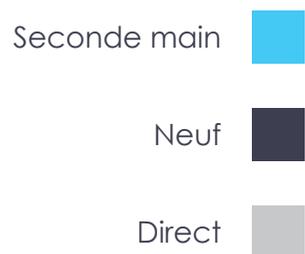




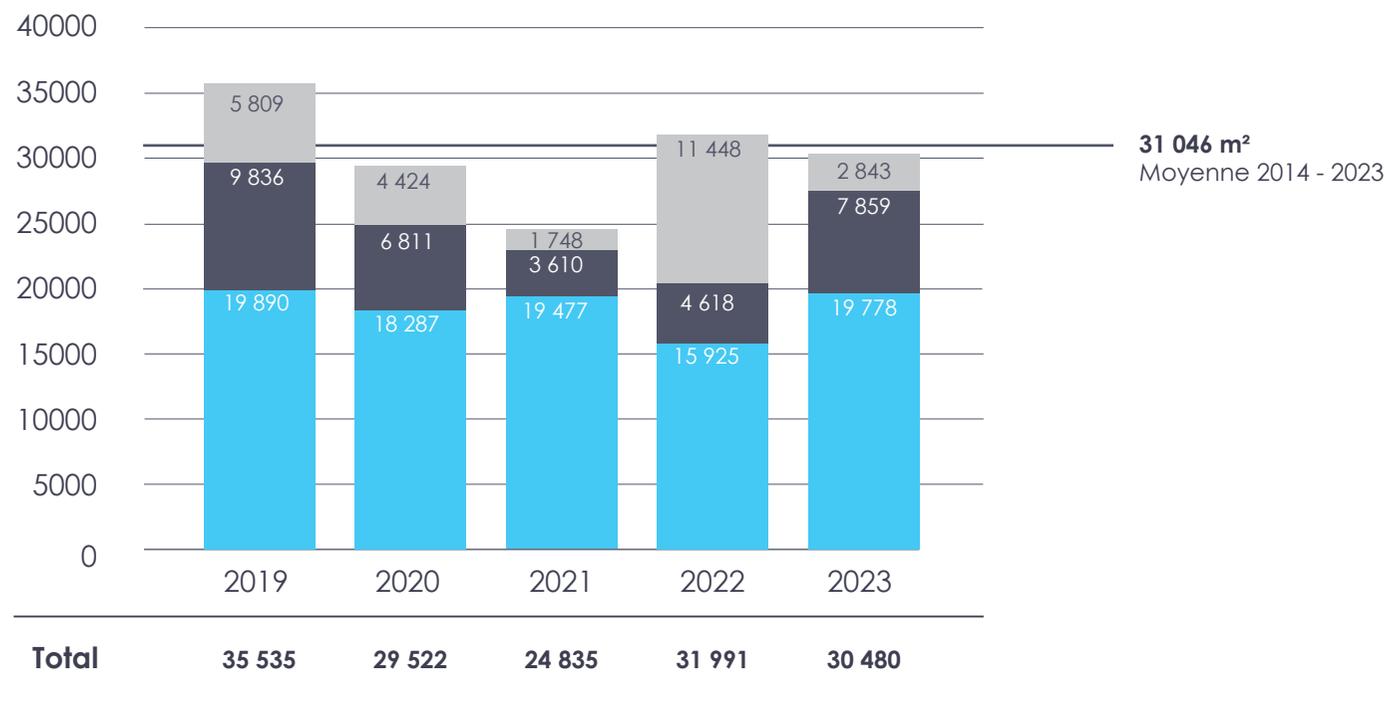
LE MARCHÉ DES BUREAUX



Évolution des volumes de transactions sur 5 ans



Les transactions directes et comptes propres sont identifiés partiellement.



Avec près de 30 500 m² transactés en bureaux en 2023, on approche du volume de l'année passée ainsi que de la moyenne des dix dernières années.

Le marché tourangeau maintient son dynamisme ce qui lui permet de poursuivre son redressement contrairement à d'autres grandes métropoles pour lesquelles les volumes de transactions ont plutôt tendance à chuter.

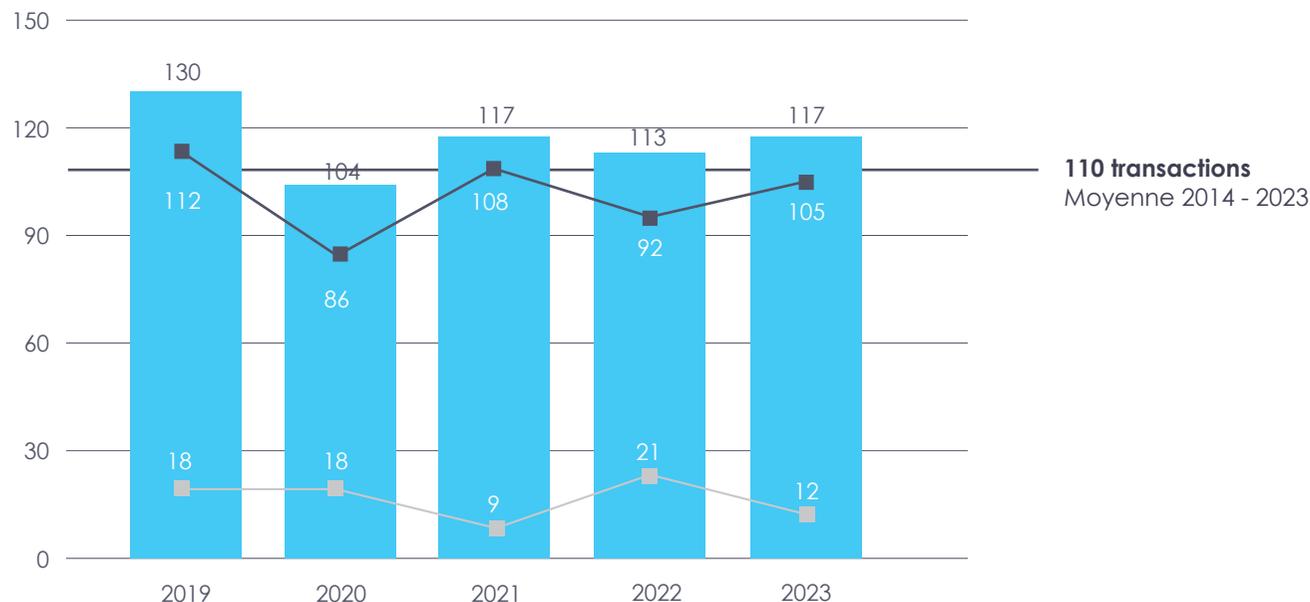
Ce dynamisme s'explique notamment grâce à un marché majoritairement endogène : les entreprises déjà implantées sur le territoire continuent de bouger en fonction de leurs besoins sur l'agglomération tourangelle.



LE MARCHÉ DES BUREAUX



Évolution du nombre de transactions sur 5 ans



Les transactions directes et comptes propres sont identifiés partiellement.

Tout comme pour la surface transactée, le nombre de transactions réalisé est similaire aux années précédentes. Avec 117 transactions enregistrées, il est légèrement supérieur à la moyenne des 10 dernières années.

Cette stabilité traduit une demande toujours aussi dynamique malgré qu'elle puisse être difficile à satisfaire, en particulier dans le neuf, les rares produits disponibles partant très vite.

A savoir

84% de la demande placée est endogène* dont 8% dans le neuf et 76% en seconde main.

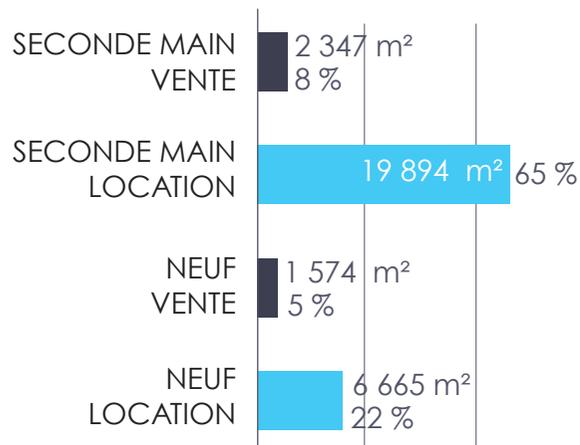
* Cette information a été spécifiée pour 7 transactions recensées sur 10.



LE MARCHÉ DES BUREAUX

Répartition vente/location

Volume de transactions

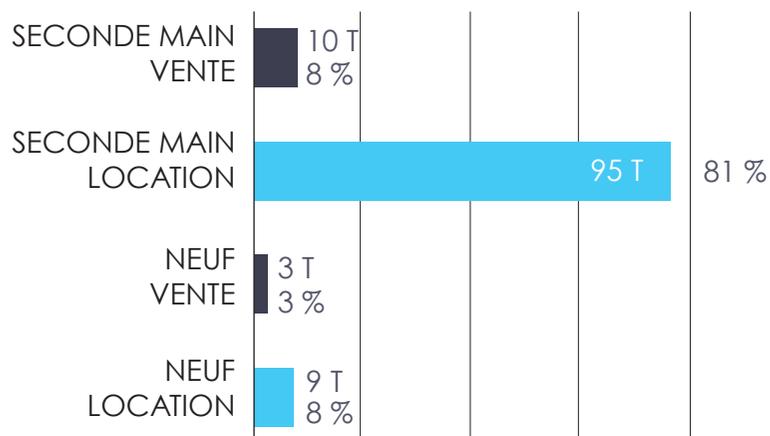


Historiquement, le marché est dominé par la location avec un ratio tournant aux alentours de 80% de location pour 20% de vente, autant en surface placée qu'en nombre de transactions.

En 2023, environ 26 500 m² ont été placés en location (84%) pour 104 transactions (89%). Le volume transacté à la vente est quant à lui en recul de 48% par rapport à 2022 (7 465 m² placés en 2022). Ces transactions sont réalisées uniquement sur les communes de Tours (centre et nord) et de Saint-Avertin. La hausse des taux d'emprunt a probablement eu raison d'un certain nombre de projet à l'acquisition.

La part du neuf est en baisse de près de 15% par rapport à l'année précédente, ce qui s'explique par une offre toujours réduite.

Nombre de transactions



A savoir

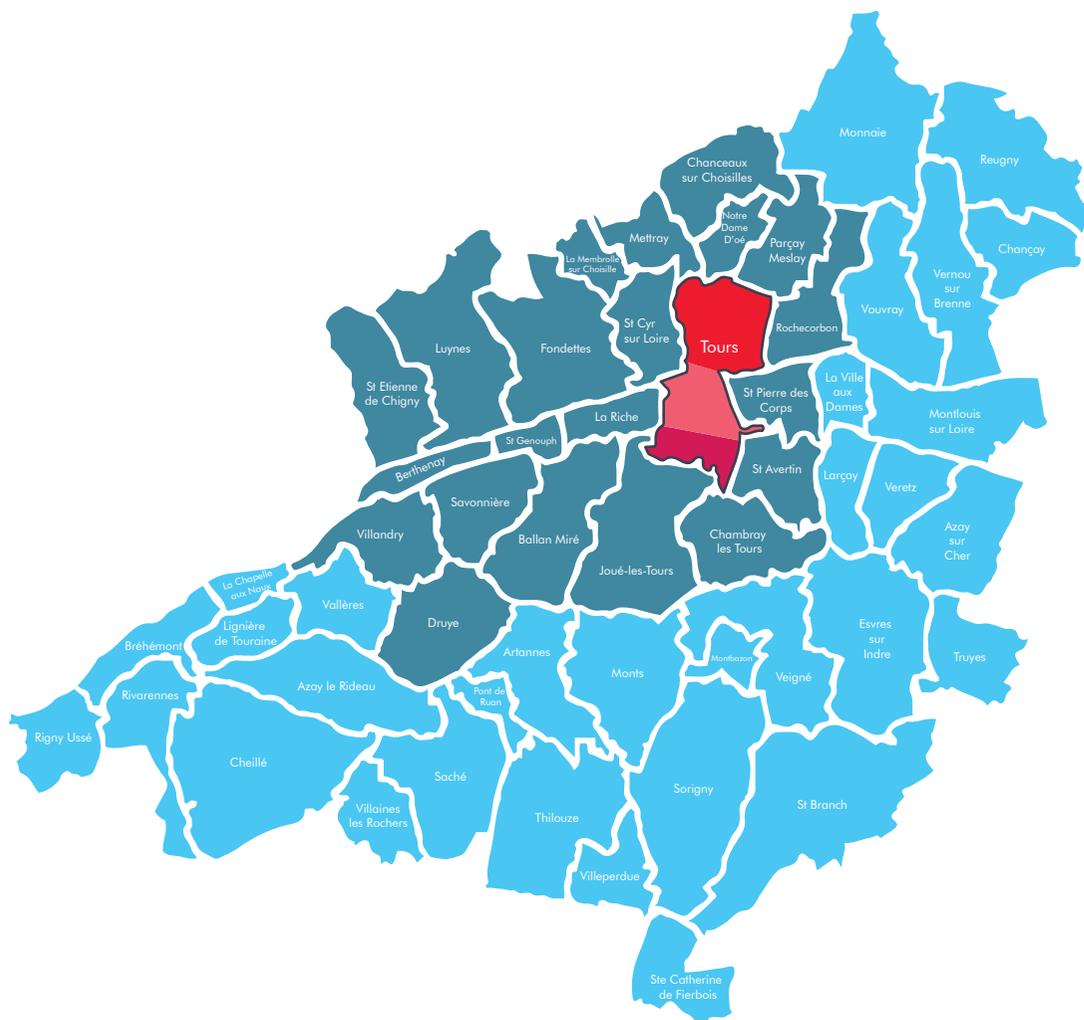
Quelques programmes neufs devraient sortir de terre au cours de l'année 2024 et en 2025 proposant une nouvelle offre qui reste rare. D'autres projets sont attendus, mais avec des dates plus lointaines comme la reconversion de la friche Michelin à Joué-Lès-Tours.

Les transactions directes et comptes propres sont identifiés partiellement.



LE MARCHÉ DES BUREAUX

Répartition selon le secteur géographique



Tours Nord
 16 transactions (soit 14 %)
 7 378 m² (soit 24 %)

Centre
 51 transactions (soit 44 %)
 8 011 m² (soit 26 %)

Sud
 5 transactions (soit 4 %)
 6 042 m² (soit 20 %)

Tours Métropole Val de Loire
 116 transactions (soit 99 %)
 30 366 m² (soit 99 %)

SCoT (Hors Métropole)
 1 transaction (soit 1 %)
 114 m² (soit 1 %)

Tours concentre 70% de la surface de bureaux placée dont 51 transactions réalisées dans le Centre de Tours représentant 8 011 m² soit une majorité de petites surfaces. Avec seulement 16 transactions, Tours Nord concentre 7 378 m² placés soit 24% de la surface totale de 2023.

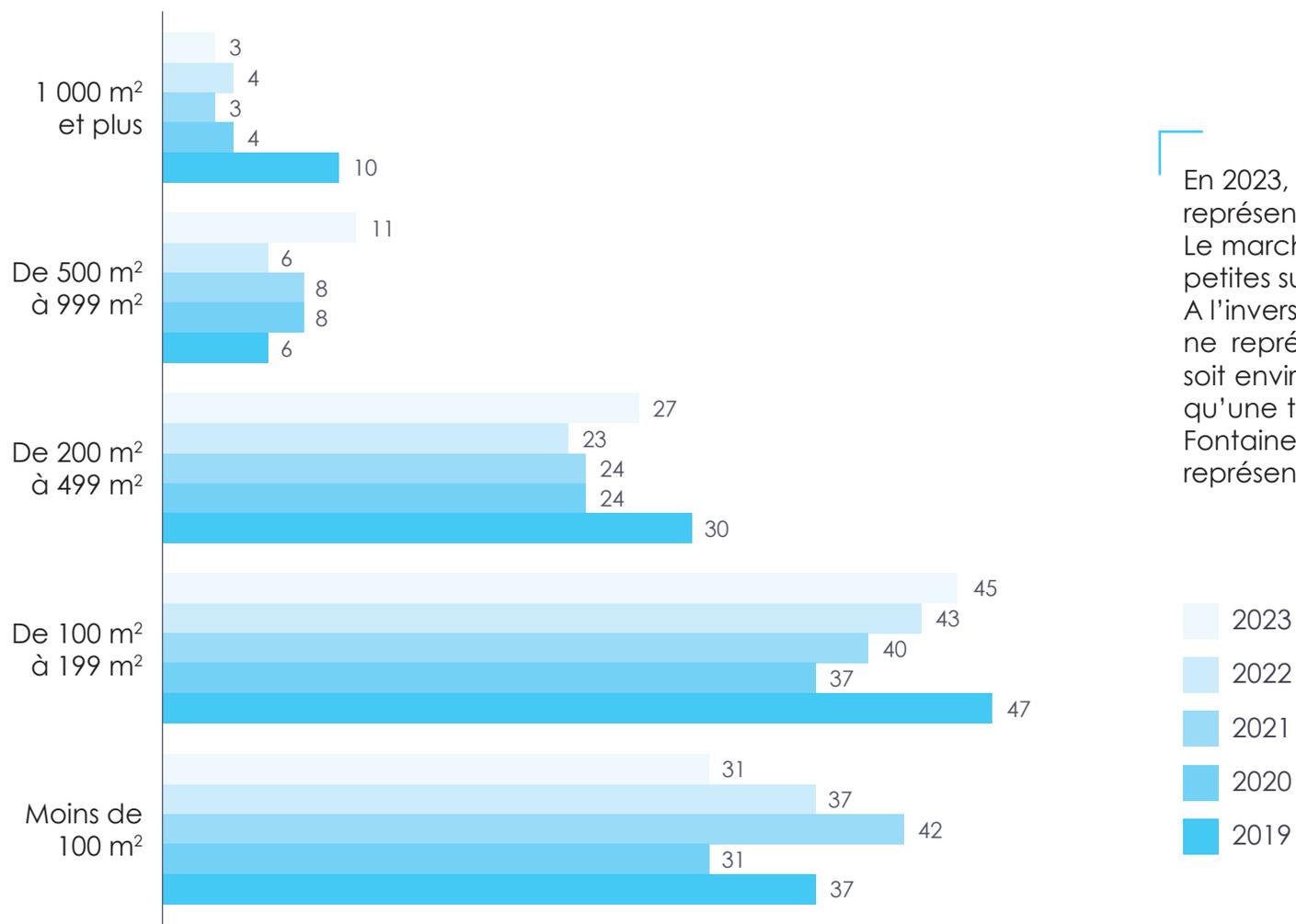
Tours Métropole concentre 99% de la surface transactée mais aussi des transactions réalisées. Seule une transaction sort du périmètre de la métropole, sur une petite surface de 114 m² à Veigné. Les surfaces placées en dehors de Tours sont situées sur la première couronne, en grande majorité à Saint-Avertin (20 transactions) en raison de l'attractivité de la zone des Granges Galand, puis sur les communes de Saint-Pierre-des-Corps (6 transactions), Joué-Lès-Tours (6 transactions), Chambray-Lès-Tours (5 transactions)...

Les transactions directes et comptes propres sont identifiés partiellement.



LE MARCHÉ DES BUREAUX

Évolution du nombre de transactions par tranche de surface sur 5 ans



En 2023, les transactions de moins de 200 m² représentent 65% de la demande placée. Le marché tourangeau reste dominé par les petites surfaces comme à son habitude. A l'inverse, les transactions de plus de 500 m² ne représentent que 12% des transactions soit environ 14 500 m². Il est toutefois à noter qu'une transaction à Tours Sud, quartier des Fontaines sur le programme neuf Rive Sud représente à elle seule 3 600 m².

Les transactions directes et comptes propres sont identifiés partiellement.



LE MARCHÉ DES BUREAUX

Les valeurs financières

Prix de vente au m²

| | Tours | Agglomération |
|---------------------|-------------------|------------------------------------|
| Neuf | 1 400 € – 2 700 € | Nombre de transactions insuffisant |
| Seconde main | 1 300 € – 2 600 € | 810 € - 1 300 € |

Le prix des loyers tend à augmenter et notamment dans le neuf sous la pression du coût des réglementations énergétiques, coût de la construction, inflation... Mécaniquement les prix de vente tendent à augmenter aussi. Nous devrions atteindre de nouveaux paliers avant une stabilisation.

Prix de location en m²/an

| | Tours | Agglomération |
|---------------------|---------------|---------------|
| Neuf | 160 € – 175 € | 110 € – 165 € |
| Seconde main | 100 € – 215 € | 90 € – 165 € |

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 niveau d'aménagement et de la qualité des prestations proposées (notamment pour les normes BBC et HQE).



LE MARCHÉ DES BUREAUX

Conclusion



Perspectives 2024

En ce premier semestre 2024, nous constatons que la demande de bureaux reste active sur le marché tourangeau. Elle semble prendre la continuité de l'année 2023.

La baisse des taux d'emprunt et le léger recul de l'inflation peuvent également nous laisser espérer une année similaire aux précédentes dans les volumes à transacter au cours des prochains mois.

Les valeurs tendent à augmenter et les besoins des entreprises évoluent. Dans ce contexte, le conseil et l'accompagnement des porteurs de projets en est d'autant plus important.



LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ





LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ

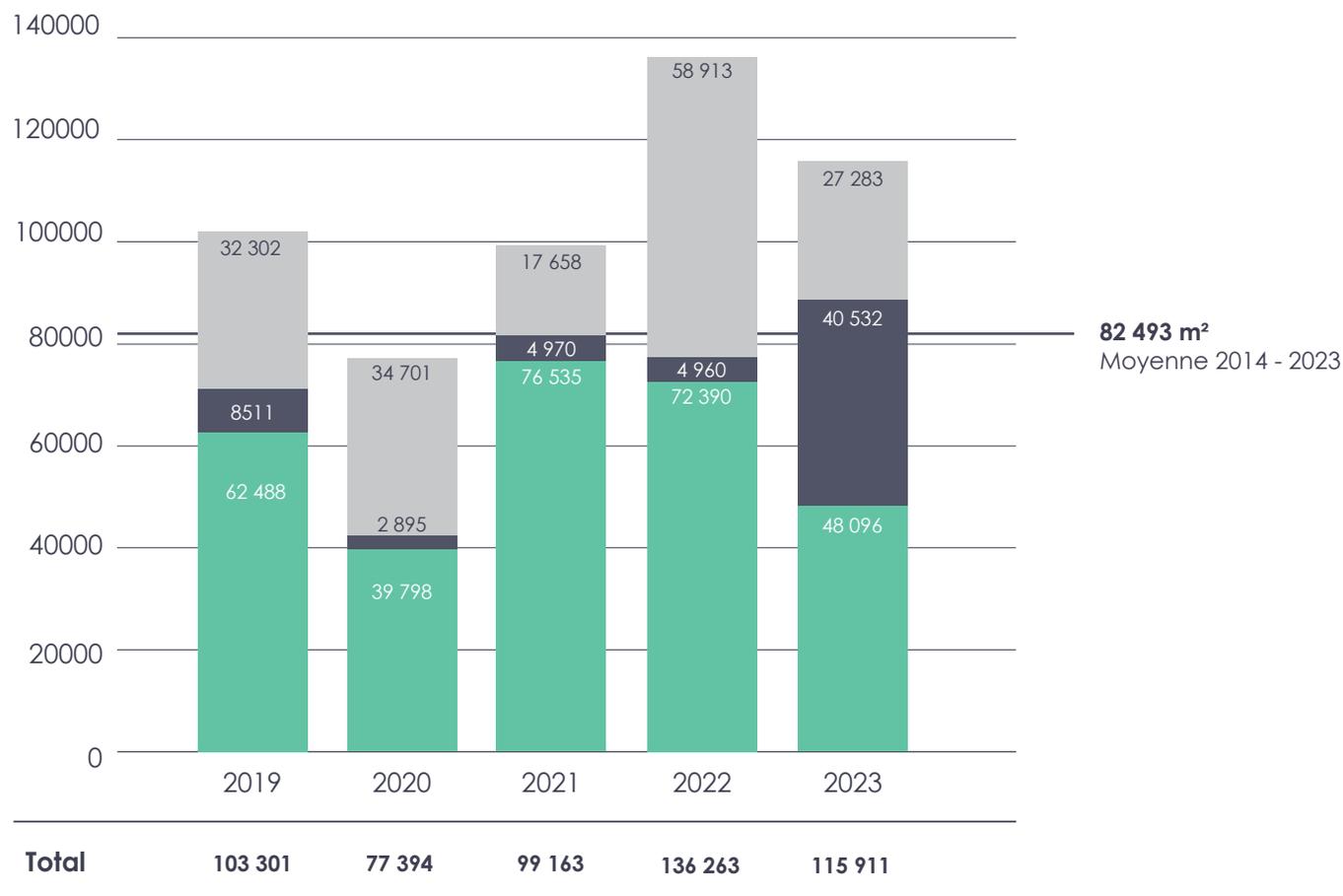


Évolution des volumes de transactions sur 5 ans



A savoir

Le marché des locaux d'activité est marqué en 2023 par une transaction importante de 30 000 m² réalisée par Arthur Loyd Logistique sur la commune de Neuillé-Pont-Pierre. Cette réalisation clé en main tire vers le haut la part du neuf.



Les transactions directes et comptes propres sont identifiés partiellement.

Sans compter la transaction de Neuillé-Pont-Pierre, le volume transacté en 2023 est inférieur aux deux dernières années mais reste supérieur à la moyenne des 10 dernières années avec 85 911 m² relevés.

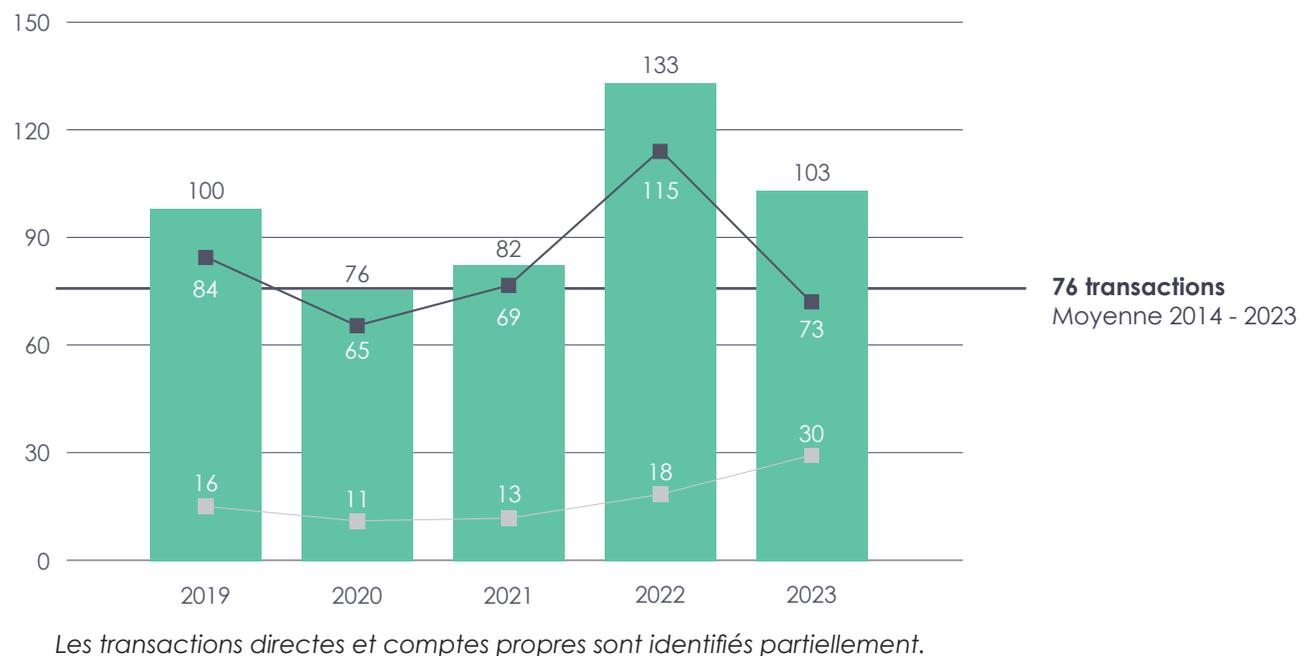
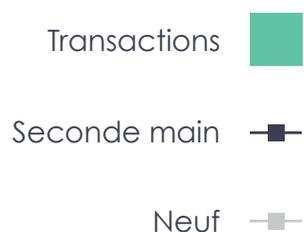
L'offre de locaux d'activité et entrepôts continue cependant de se raréfier. Des surfaces de locaux d'activités sont vendues pour être transformées en programmes mixtes ou en logements dans leur totalité.



LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ



Évolution du nombre de transactions sur 5 ans



Comme pour le volume transacté, le nombre de transactions est également en baisse par rapport à 2022. Malgré tout, selon le même schéma, on relève 103 transactions soit 36% de plus que la moyenne des dix dernières années.

Ce nombre traduit le dynamisme du marché des locaux d'activités et entrepôts malgré une raréfaction de l'offre.

Le nombre important et en hausse des transactions sur des ensemble immobiliers neufs est significatif des besoins des utilisateurs actuels.

A savoir

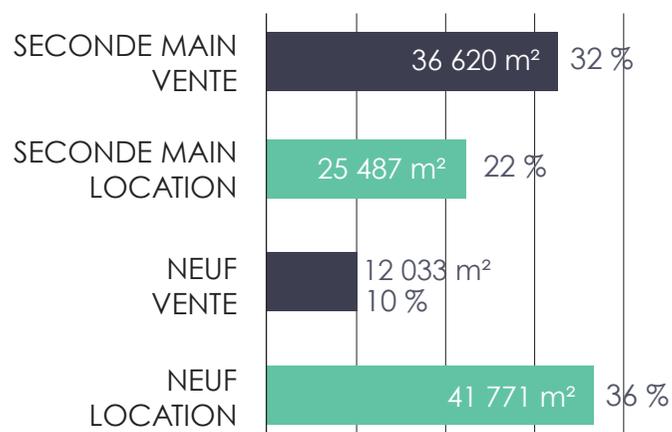
Les ventes sont réparties sur un total de 14 communes : 6 ont été réalisées à Chambray-Lès-Tours dont 2 portent sur du neuf, 5 à Joué-Lès-Tours dont 1 sur un local neuf.



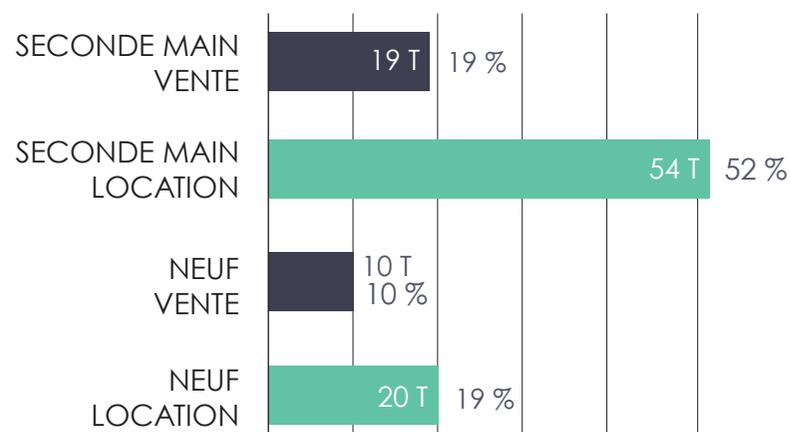
LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ

Répartition vente/location

Volumes de transactions



Nombre de transactions



Les transactions directes et comptes propres sont identifiés partiellement.

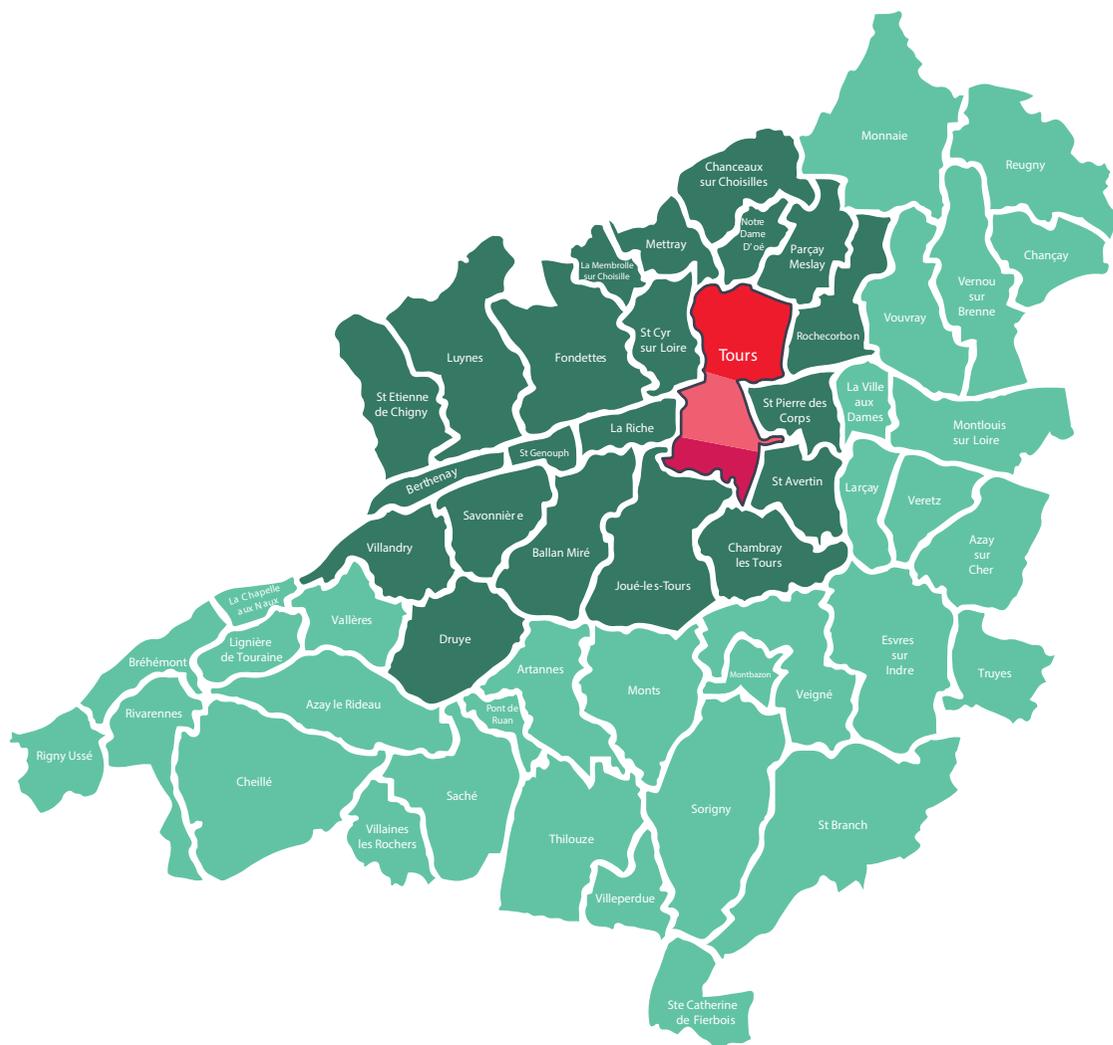
Sans la transaction de Neuillé-Pont Pierre qui porte la location neuve à 36% de la surface placée, on constate que le volume de biens loués (seconde main et neuf confondus) est divisé par deux (76 300 m² transactés en 2022). La location représente malgré tout 71% des transactions enregistrées.

Traditionnellement, le marché est dominé par la seconde main qui représente 73 transactions et plus de 50% de la surface transactée, malgré la transaction de 30 000 m² qui fait pencher la balance du neuf.



LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ

Répartition selon le secteur géographique



Tours

8 transactions (soit 8 %)
4614 m² (soit 4 %)

SCoT (Hors Métropole)

28 transactions (soit 27 %)
13 686 m² (soit 12 %)

Tours Métropole Val de Loire

70 transactions (soit 68 %)
70 868 m² (soit 61 %)

Hors SCoT

5 transactions (soit 5 %)
31 357 m² (soit 27 %)

A savoir

La ville de Tours enregistre tout de même 8 transactions pour un total de 4 614 m² dont 2 portent sur des surfaces d'environ 1 000 m², 2 sur des surfaces entre 600 et 900 m² et 2 sur des surfaces inférieures à 100 m².

La Métropole de Tours confirme son attractivité, la plupart des transactions de locaux d'activité étant réalisées dans les communes limitrophes de Tours, majoritairement en première couronne.

Chambray-Lès-Tours enregistre 15 transactions pour près de 30 000 m², Joué-Lès-Tours 9 transactions pour 11 377 m², Ballan-Miré 7 transactions portant majoritairement sur des petites surfaces pour un total de 2 779 m²...

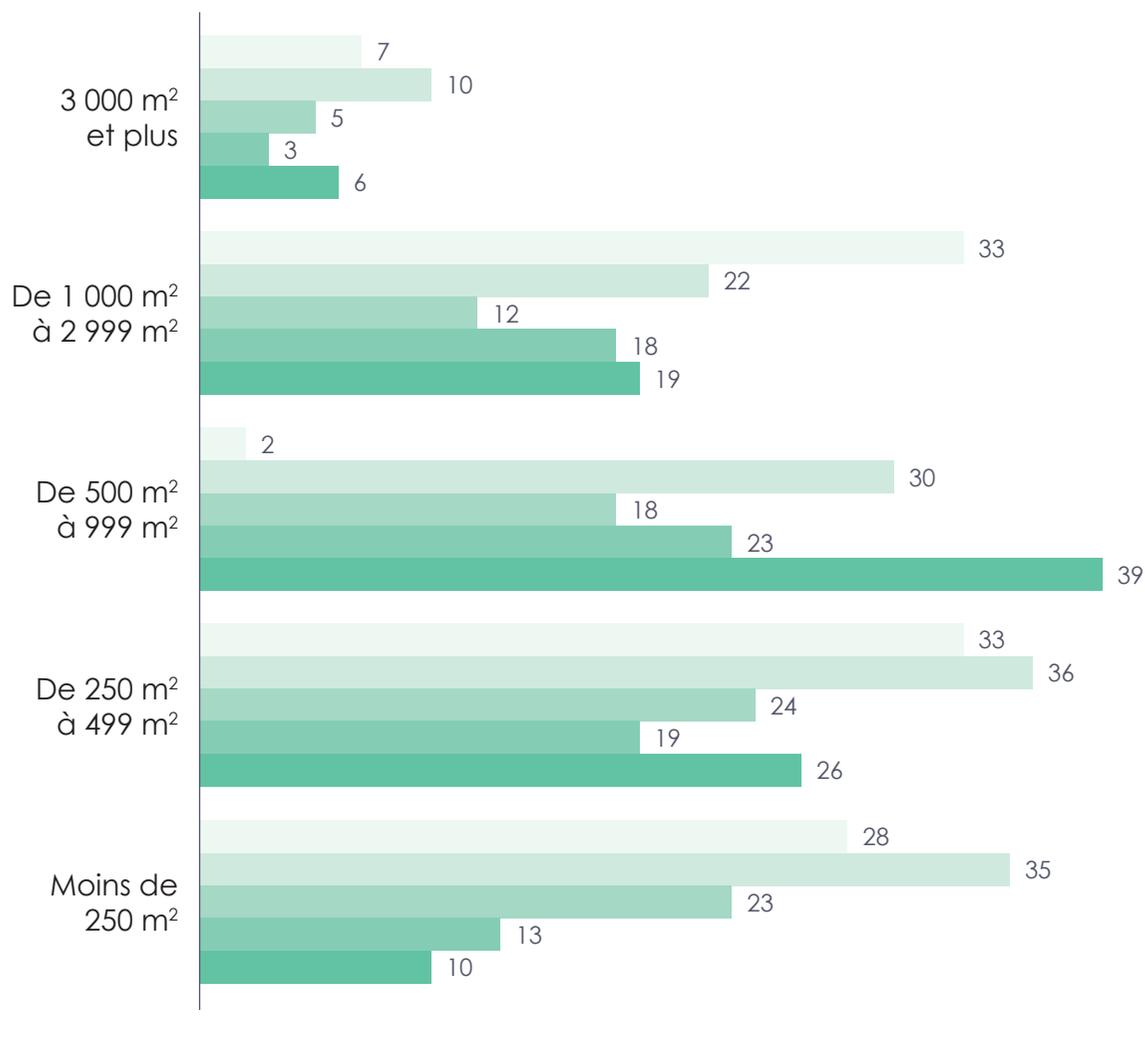
Plusieurs transactions interviennent également en-dehors du SCOT comme en 2022.

Les transactions directes et comptes propres sont identifiés partiellement.



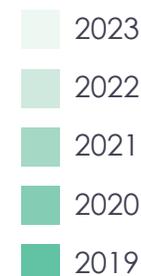
LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ

Évolution du nombre de transactions par tranche de surface sur 5 ans



La demande pour des surfaces inférieures à 500 m² reste traditionnellement la plus forte. Elle représente 59% de la demande placée en 2023.

Les opérations de plus de 1 000 m² sont quant à elles portées au nombre de 40, un nombre plus important que les années précédentes, mais un cumul de surface similaire à celui de 2022 (98 373 m² en 2023, 97 643 m² en 2022). Ces surfaces importantes sont relevées sur les communes de Saint-Pierre-des-Corps, Chambray-Lès-Tours, Sorigny, Chanceaux-sur-Choisille, Joué-Lès-Tours et Neuillé-Pont-Pierre.



Les transactions directes et comptes propres sont identifiés partiellement.



LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ

Les valeurs financières

Prix de vente au m²

| | Tours | Agglomération |
|--------------|--------------------|------------------------------------|
| Neuf | Pas de transaction | Nombre de transactions insuffisant |
| Seconde main | 670 € - 1 300 € | 200 € - 1 300 € |

Les fourchettes des prix de vente, comme de location restent extrêmement larges. De nombreux paramètres interviennent sur les prix fixés et pratiqués nécessitant des estimations précises des biens.

Le coût de la construction, les effets de l'inflation, de la non-artificialisation des sols et la nécessité de parvenir à une sobriété énergétique tendent une fois encore vers une hausse des prix.

Prix de location en m²/an

| | Tours | Agglomération |
|--------------|-----------------------------------|---------------|
| Neuf | Nombre de transaction insuffisant | 50 € - 115 € |
| Seconde main | 50 € - 105 € | 30 - 140 € |

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 niveau d'aménagement et de la qualité des prestations proposées (notamment pour les normes BBC et HQE).



LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ

Conclusion



Perspectives 2024

La part du neuf en 2023 a connu une augmentation importante au regard des années précédentes. Une transaction importante destinée à la logistique explique pour partie cette hausse.

La réindustrialisation et la nécessité d'adapter les outils de production et de stockage doivent continuer à nourrir cette tendance.

Le marché des locaux d'activité doit continuer ses bonnes performances en 2024.



LE MARCHÉ DU COMMERCE

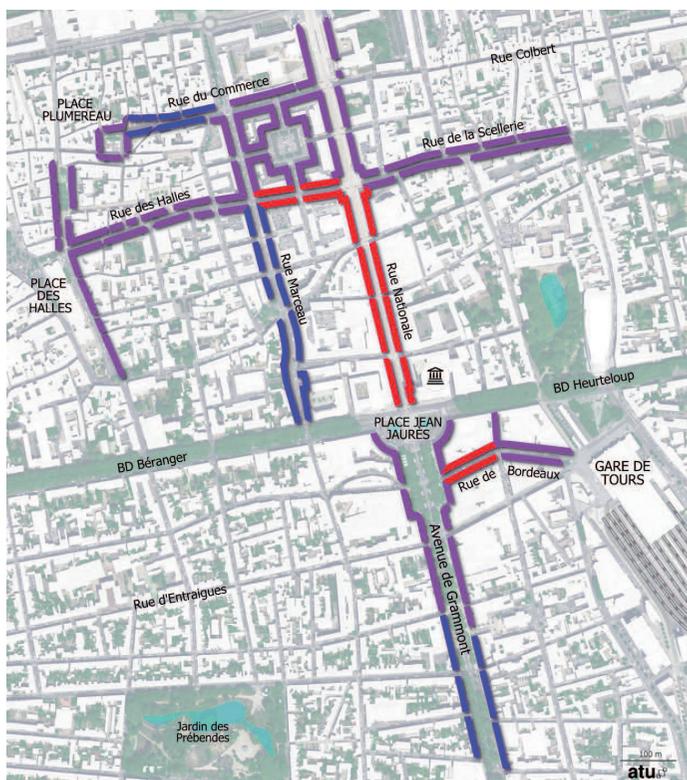




LE MARCHÉ DES LOCAUX COMMERCIAUX

En 2024 pour la première fois, les acteurs de l'immobilier commercial tourangeau se sont réunis par l'intermédiaire du Club Immobilier de Touraine pour rassembler leurs données de transactions. Grâce à cette base, une première étude peut être proposée et faire l'objet d'une analyse plus précise concernant le secteur du commerce avec ses particularités et ses enjeux.

Les emplacements en centre-ville de Tours



Périmètres des emplacements premium



Sources : IGN, BD CoSIA (2021), BD Topo (2023) ; Tours Métropole Val de Loire, Orthophotos (2023); CD37 - DGFIP, Cadastre PCI Vecteur (2022).
Source carte : Club Immobilier de Touraine

Les transactions relevées en 2023 portent sur différents emplacements. On distinguera ainsi le centre-ville de Tours de la Périphérie.

LE CENTRE-VILLE

Il regroupe les emplacements les plus recherchés en commençant par les emplacements n°1, puis n°1 bis et n°2, en terminant par une catégorie « reste centre-ville » pour les transactions relevées en-dehors des emplacements précédemment cités.

LA PÉRIPHÉRIE

Elle regroupe les transactions réalisées à Tours en dehors du périmètre du centre-ville, ainsi que les demandes placées en dehors de Tours, dans les autres communes de l'agglomération.

| | Nombre de transactions | Part des transactions |
|-------------------------|------------------------|-----------------------|
| Centre-ville | 49 | 58 % |
| Emplacement n°1 | 6 | 7 % |
| Emplacement n°1 bis | 21 | 25 % |
| Reste centre-ville | 22 | 26 % |
| Périphérie | 36 | 42 % |
| Tours hors centre-ville | 10 | 12 % |
| Périphérie hors Tours | 26 | 30 % |
| TOTAL | 85 | 100 % |



LE MARCHÉ DES LOCAUX COMMERCIAUX

Répartition selon le type de transaction

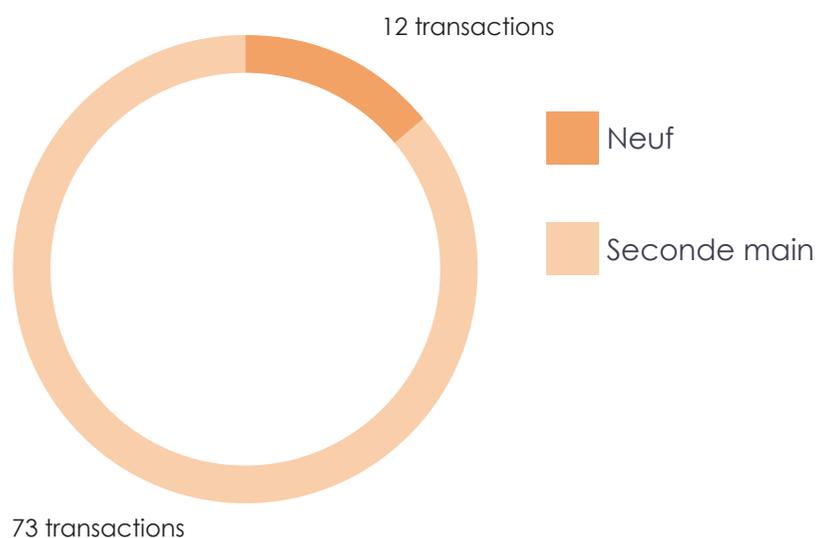
| | Nombre de transactions | Part des transactions |
|--------------------------|------------------------|-----------------------|
| Location | 59 | 69 % |
| Cession de droit au bail | 10 | 12 % |
| Vente | 16 | 19 % |
| TOTAL | 85 | 100 % |

La location est majoritaire aussi dans les transactions de locaux commerciaux. Elle représente 70% des transactions réalisées en 2023 soit 81% de la surface placée. Parmi ces transactions, 53% ont eu lieu dans le centre-ville de Tours.

Concernant la vente, elle représente 19% des transactions et porte globalement sur des surfaces inférieures à 100 m². 8 sont enregistrées à Tours, 3 à Joué-Lès-Tours et les autres sont dispersées sur les communes en périphérie de l'agglomération tourangelle.

La Cession de Droit au Bail représente 10 transactions, toutes situées dans le centre-ville de Tours, majoritairement sur des emplacements n°1 et n°1 bis.

Répartition neuf/seconde main



Définition : la cession du droit au bail (ou cession du bail commercial) est un contrat par lequel le locataire (appelé cédant) transfère à une autre personne (appelée cessionnaire) le bénéfice du bail.

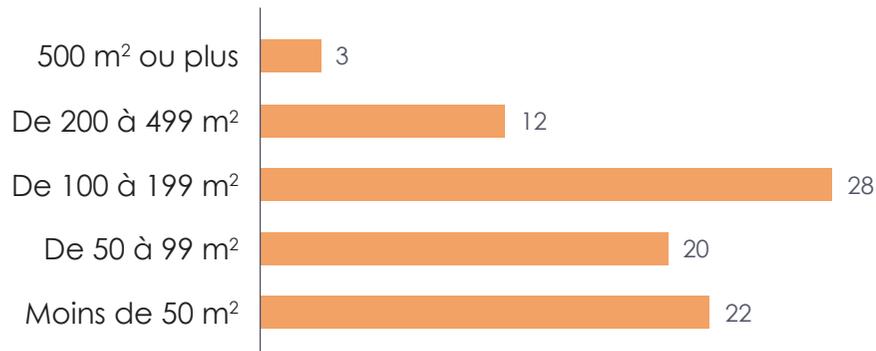
Le marché du commerce est également dominé par des transactions de seconde main, qui représentent 86% du marché en 2023.

Dans le neuf, les transactions ont lieu en périphérie, majoritairement sur les communes de Chambray-Lès-Tours et La-Ville-aux-Dames. 9 transactions sur les 12 relevées portent sur de la location.



LE MARCHÉ DES LOCAUX COMMERCIAUX

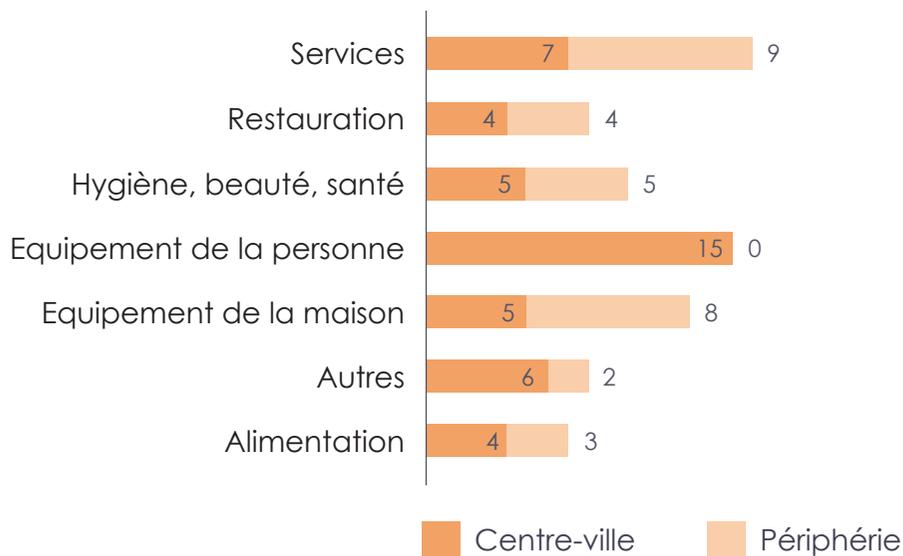
Nombre de transactions par tranche de surface



Le marché des locaux commerciaux en 2023 est porté par les transactions inférieures à 200 m² qui représentent 82% des surfaces placées. Le centre-ville concentre les plus petites surfaces, avec 35 transactions relevées pour le segment de locaux de moins de 100 m².

3 transactions ont été relevées sur des surfaces supérieures à 500 m² : 2 à Chambray-Lès-Tours et 1 à Saint-Pierre-des-Corps. Naturellement les surfaces les plus importantes sont observées en périphérie proche de Tours, en zones commerciales avec des flux importants et une belle visibilité.

Nombre de transactions par activités



Trois secteurs d'activité dominant dans les transactions relevées en 2023 : les services avec 16 transactions, l'équipement de la personne avec 15 transactions qui ne portent que sur des locaux commerciaux situés en centre-ville et l'équipement de la maison qui est un peu plus présent en périphérie. Ce dernier occupe en effet des surfaces plus importantes, beaucoup moins fréquentes en centre-ville.

Les secteurs de l'alimentation et de la restauration sont les moins représentés, mais on remarque, en 2023, qu'ils se sont installés quasiment à parts égales en centre-ville et en périphérie.

L'activité a été renseignée pour 77 transactions, sur les 85 relevées.



LE MARCHÉ DES LOCAUX COMMERCIAUX

Valeurs locatives

| | Valeurs locatives Loyer annuel €/ m ² HT HC | Identification des rues, axes, zones commerciales |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Zone commerciale, retail, boîte à vendre | 130 - 140 | Tours Nord, Saint-Cyr-sur-Loire, Chambray-Lès-Tours |
| Pied d'immeuble sur axe en agglomération | 150 - 180 | Avenue André Maginot, Avenue du Grand Sud |
| Centre-ville Emplacement n°1 | 500 - 1 200 | Rue de Bordeaux, rue Nationale, rue des Halles (1ère partie) |
| Centre-ville Emplacements n°1 bis et n°2 | 200 - 500 | Rue des Halles (2ème partie), rue Marceau, rue du Commerce et adjacentes |
| Galerie, centre commercial | 350 - 600 | Galerie Nationale, Galerie Auchan Petite Arche |

Bilan 2023 et perspectives 2024

L'année 2023 a été marquée par de nombreux mouvements rue Nationale avec l'arrivée de nouvelles enseignes à l'issue de procédures collectives qui en ont mené certaines à fermer. Dr. Martens a ainsi pris la place de Minelli, Faguo celle d'Ultima, Izac a repris l'emplacement de Camaïeu et Un Jour Ailleurs remplace Cop.Copine.

Le commerce s'affirme une fois encore en tant que secteur résilient, avec un marché fait de crises et d'opportunités.

Depuis fin 2023, nous observons une baisse de la demande et une augmentation des arbitrages par les foncières et SCPI. Ces derniers devraient mener vers des projets d'investissement au cours de l'année 2024. Le volume de transaction semble quant à lui prendre un tournant à la baisse.

D'autres mouvements à venir en 2024

Feuillette va lancer son nouveau concept rue Nationale, à l'ancien emplacement de La Poste. L'enseigne K-Way® va s'installer à la place de Chevignon.



CRÉATEUR ^{DE} POSSIBILITÉS

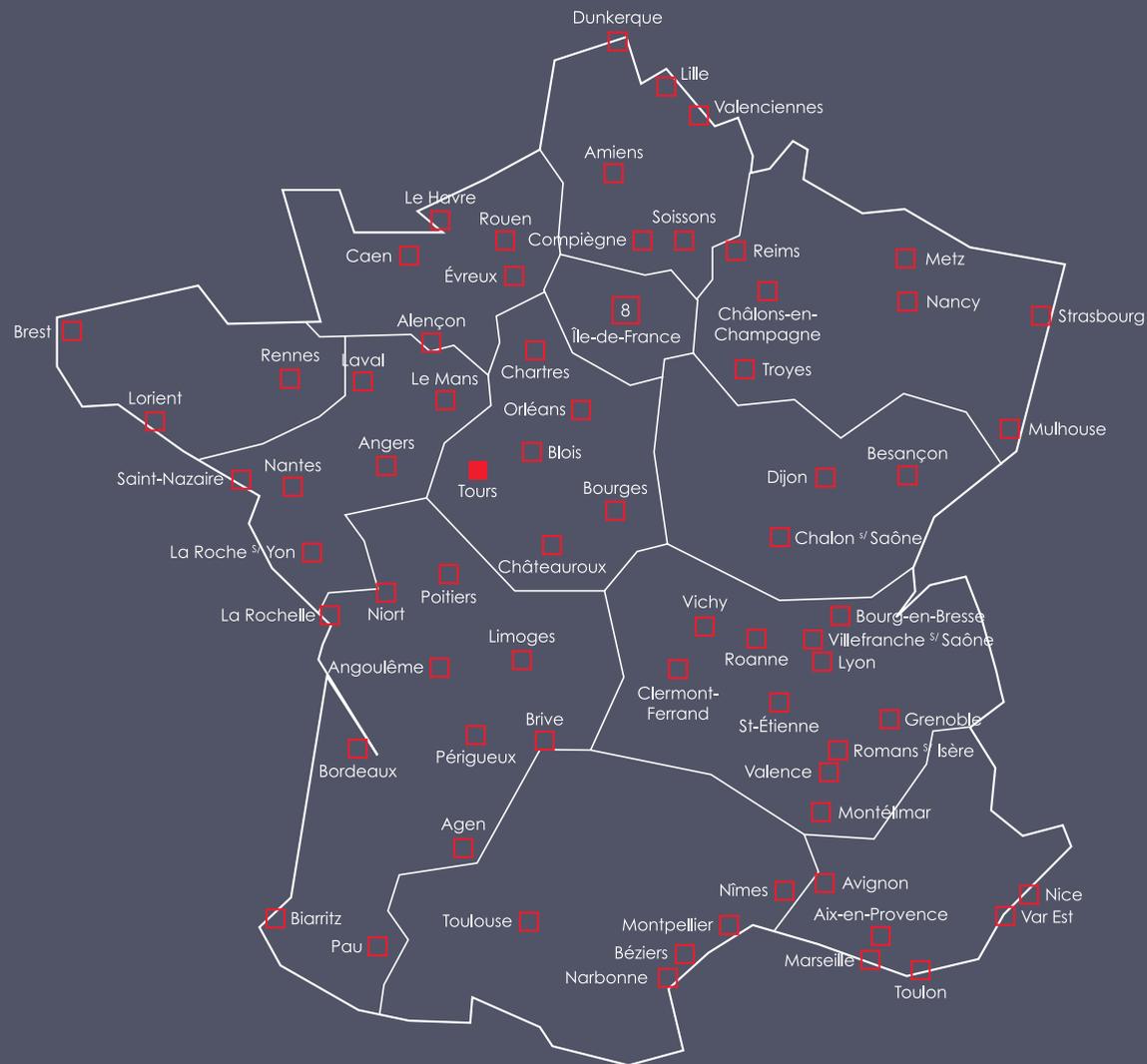
PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

ARTHUR LOYD TOURS

Une équipe à votre écoute
depuis plus de 30 ans

47 rue Edouard Vaillant
37000 TOURS
Tél : 02 47 750 750
tours@arthur-loyd.com
www.arthur-loyd-tours.com

*Document non contractuel. Informations
données à titre indicatif pouvant être modifiées
sans préavis. Crédits photos droits réservés, Boille
Immobilier - février 2024.*



La Guadeloupe



La Martinique



La Guyanne