

The logo for Arthur Loyd, featuring the name in white text on a red square background.

Arthur
Loyd

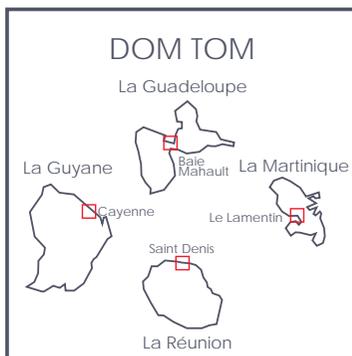
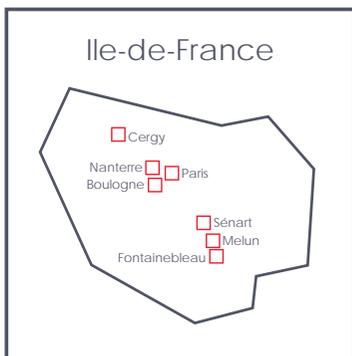
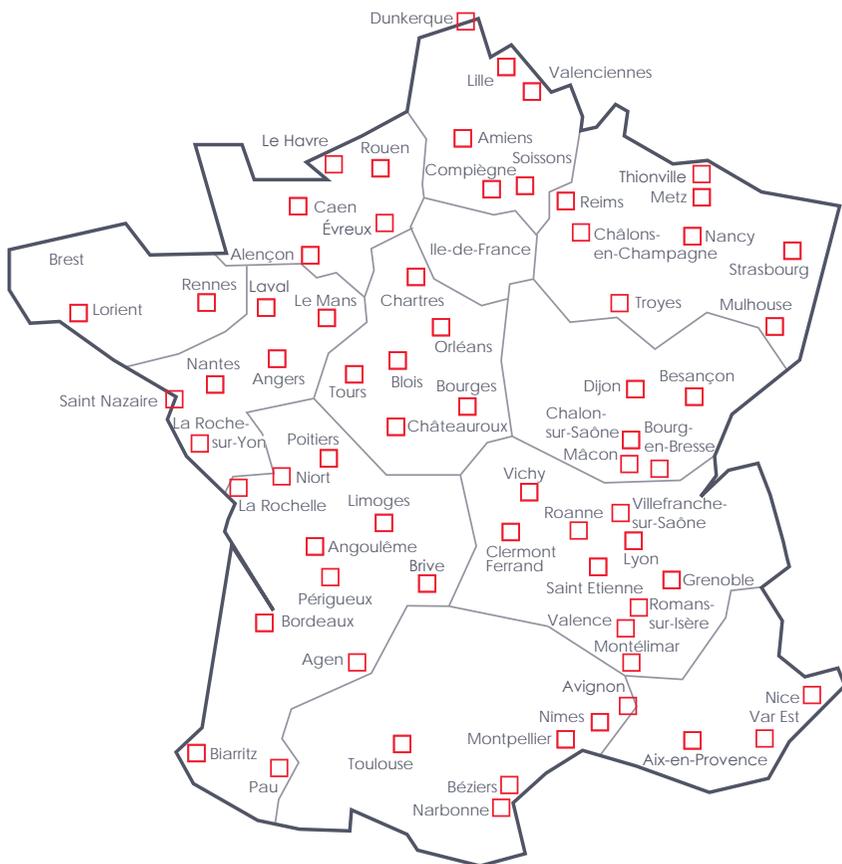
ÉTUDE DE MARCHÉ 2022

Edition 2023
TOURS





LE RÉSEAU ARTHUR LOYD EN 2022



- + de 30 ans d'existence
- 440 Collaborateurs qualifiés & motivés
- + de 70 Agences partout en France
- 4 Structures Transverses : Asset Management, Etudes et recherche, Investissement, Logistique

3 560 000 m² commercialisés
3 200 000 m² commercialisés en 2021

3 600 transactions
3 400 transactions en 2021

72,17 M€ de CA
73,4 M€ de CA en 2021

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

Arthur Loyd CRÉATEUR ^{DE} POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE



ÉQUIPE



François BOILLE
Directeur associé



Romain VAUCELLE
Consultant bureaux et activités



Anibal PIRES
Consultant bureaux et activités



Jeanne THELISSON
Consultante commerce



Catherine DENES
Assistante commerciale



Coralie BONIFACI
Assistante marketing



SOMMAIRE

1

Édito
p 6

2

Baromètre
Arthur Loyd
p 7 - 10

3

Les bureaux
p 11 - 16

4

Les locaux
d'activité
p 17 - 22

5

Le commerce
p 23 - 27





ÉDITO

2022, une année surprenante

L'année d'incertitudes est formidablement dynamique. Incertitudes par une élection présidentielle, une élection législative, une guerre en Europe, la pandémie, une hausse importante des coûts de construction, une hausse des taux d'intérêts, une hausse des coûts des énergies. Mais également une législation de plus en plus stricte pour aller vers une consommation bas carbone, une économie déconsommation énergétique, une préservation des terres agricoles (RE 2020, décret tertiaire, règlementation ZAN).

Et pourtant, le marché des bureaux marqué par une offre neuve réduite, parvient à répondre aux nombreuses demandes. Les transactions directes représentent toutefois près d'un tiers du volume, ce qui manifeste le manque d'offres neuves et de grandes surfaces. Cette tendance se reproduira sans doute en 2023 dans l'attente de livraison d'opérations tertiaires.

Ce phénomène est également constaté pour les locaux d'activité, qui connaissent un record du volume et du nombre de transactions depuis que nous réalisons cette étude de marché. On constate notamment des transactions portant sur des surfaces plus importantes.

L'année 2022 est donc exceptionnelle par sa vitalité, tout particulièrement pour les locaux d'activité.

Le commerce et l'investissement ont été également dynamiques.

Le marché de l'immobilier d'entreprise en Touraine a connu une très belle année, nous ne pouvons que souhaiter en connaître une identique en 2023.

François BOILLE
Directeur associé

LE

BAROMÈTRE

Attractivité & résilience des métropoles
Transition des territoires



Grandes métropoles

6^{ème} : Tours



5^{ème}
Performances
économiques



8^{ème}
Immobilier tertiaire &
accueil des
entreprises



6^{ème}
Connectivité, capital
humain et transitions



10^{ème}
Qualité de vie



Grandes métropoles

6^{ème} : Tours



5^{ème}

Bilan économique



9^{ème}

Performance du marché immobilier tertiaire



8^{ème}

Dynamisme démographique & présence de talents



10^{ème}

Innovation et transition écologique



5^{ème}

Mobilité locale et mobilités douces



8^{ème}

Aménités urbaines



10^{ème}

Santé et sécurité



6^{ème}

Résilience & dynamique économique



1^{ère}

Accueil des entreprises & coûts d'implantation



6^{ème}

Ouverture à l'international



2^{ème}

Transports nationaux et bornes de recharge



7^{ème}

Environnement et risques climatiques



9^{ème}

Enseignement supérieur

4^{ème}

Coût du logement



Les points forts de Tours

- 519 778 habitants dans l'aire d'attraction de Tours (Insee, 2019).
- Taux de chômage : 6,3 % (Insee, T4 2021).
- 211 123 emplois dans l'aire d'attraction de Tours (Insee, 2019).

1^{ère}

Accueil des entreprises
& coûts d'implantation

Tours se positionne à la 1^{ère} place dans cet item grâce à deux indicateurs. Elle arrive 3^{ème} pour l'indicateur des loyers de bureaux. Le loyer prime de bureaux en centre-ville et le loyer neuf de bureaux en périphérie permettent à la métropole d'être attrayant pour les entreprises. D'autre part, sa fiscalité avantageuse rend également Tours attractive pour les entreprises.

2^{ème}

Transports nationaux et
bornes de recharge

Tours obtient la 2^{ème} place dans l'item Transports nationaux et bornes de recharge. D'une part, elle se positionne à la 2^{ème} place pour l'indicateur du temps de trajet vers les très grandes métropoles. Ce qui s'explique par le fait qu'elle bénéficie d'une bonne desserte LGV, et lui permet ainsi d'être reliée rapidement avec les autres métropoles du territoire français. Enfin, le département de l'Indre et Loire et la ville de Tours disposent d'un ratio satisfaisant de véhicules électriques par borne de recharge.

4^{ème}

Coût du logement

À la 4^{ème} place de l'item Coût du logement, Tours est en effet une métropole accessible concernant les prix des loyers moyens dans le centre-ville, ainsi que dans l'agglomération. Elle est aussi 4^{ème} pour l'indicateur du prix médian au sein de l'agglomération.





LE MARCHÉ DES BUREAUX

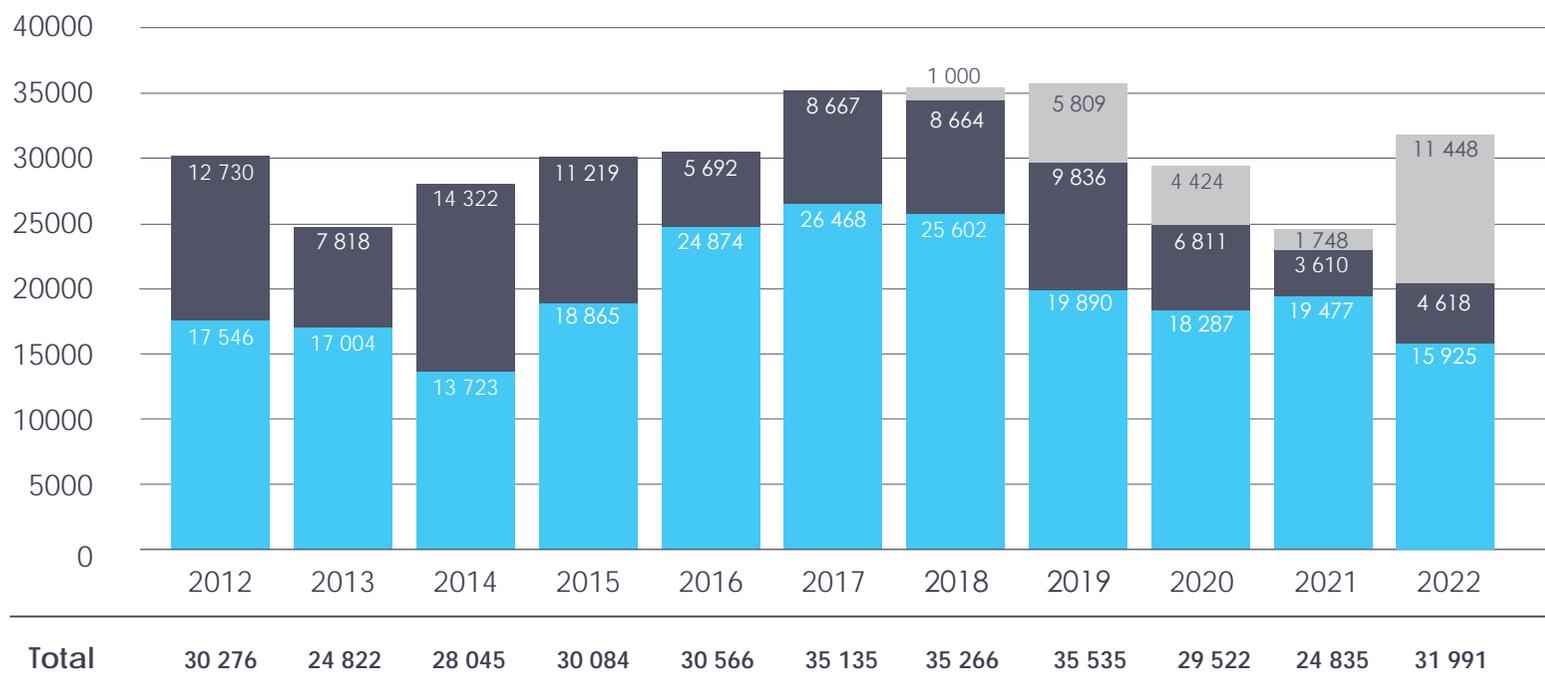
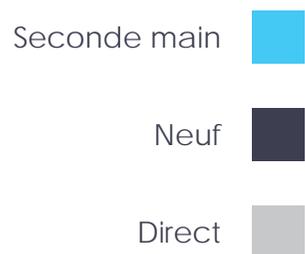




LE MARCHÉ DES BUREAUX



Évolution des volumes de transactions de 2012 à 2022



Les transactions directes, intégrées depuis 2018, sont identifiées partiellement.

Le volume global du marché est en hausse par rapport à l'année précédente en raison des transactions directes notamment alors qu'elles représentaient moins de 2 000 m² en 2021 et 4 500 m² en 2020. La part de bureaux de seconde main transactée est en recul, avec un chiffre au plus bas depuis 10 ans, si on retire l'année 2014. La part du neuf est également en recul par rapport à la moyenne décennale. Les opérations en compte propre pallient le manque d'offres.

	Moyenne 2012 - 2021	2022
Seconde main	18 340 m ²	15 925 m ²
Neuf	8 124 m ²	4 618 m ²

Hors transactions directes

Investissement

Bien qu'irrégulier, l'investissement manifeste l'intérêt de notre territoire pour des investisseurs essentiellement extérieurs à notre département. Il porte sur 7 transactions représentant 7 566 m².



LE MARCHÉ DES BUREAUX



Évolution du nombre de transactions de 2012 à 2022



■ Transactions

■ Seconde main

■ Neuf

Les transactions directes, intégrées depuis 2019, sont identifiées partiellement.

Le nombre total de transactions est similaire à celui de 2021. 80% des transactions portent sur des bureaux de seconde main, la part du neuf est donc plus importante en 2022 avec 21 transactions. Elle est aussi supérieure à la moyenne décennale de 13 transactions.

	Moyenne 2012 - 2021	2022
Seconde main	81 transactions	92
Neuf	13 transactions	21

Bon à savoir

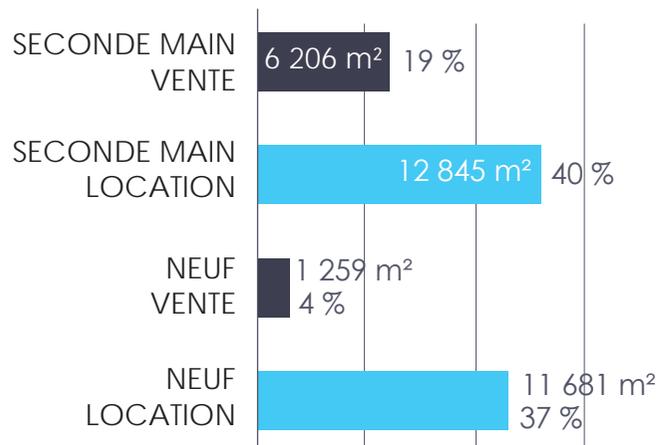
Le stock de produits neufs prévu pour 2023 est très faible. Les demandes portant sur des surfaces importantes sont difficiles à traiter et nécessitent souvent des opérations en compte propre.



LE MARCHÉ DES BUREAUX

Répartition vente/location

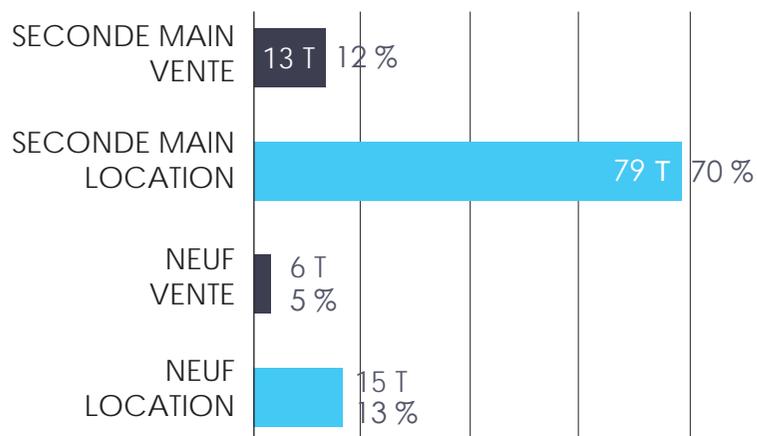
Volume de transactions



Autant pour la vente que pour la location, le volume transacté en seconde main est similaire à celui de l'année 2021. Il représente toutefois 30% de moins de la surface totale transactée, la part de la location neuve étant multipliée par 4 !

La vente de surfaces neuves reste stable, comme en 2021 elle pèse pour 4% du marché.

Nombre de transactions



Les transactions directes sont identifiées partiellement.

Bon à savoir

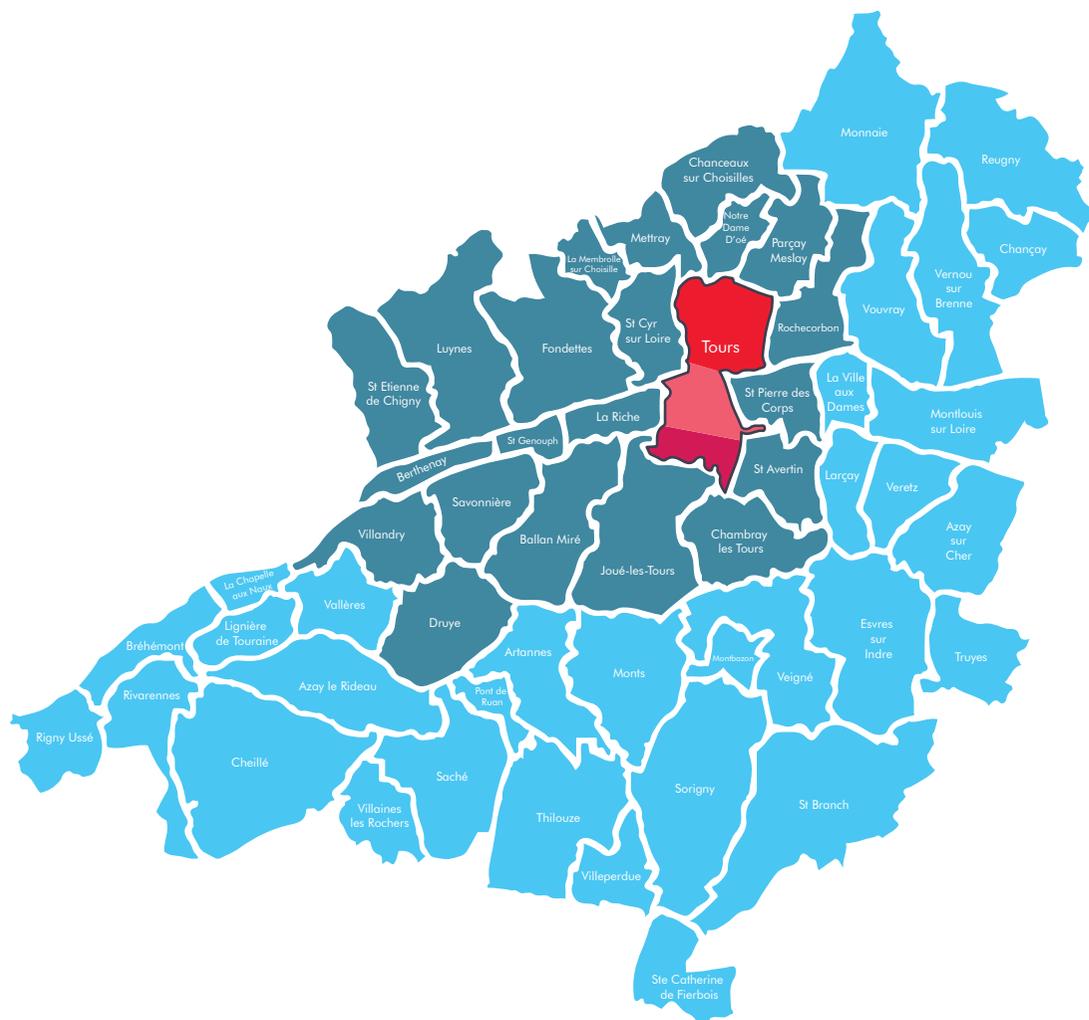
Deux opérations tertiaires réalisées en direct sur le quartier des 2 Lions représentent à elles seules 8 000 m² placés en location neuve. Elles sont destinées à accueillir des activités d'enseignement supérieur : le CEFIM pour 1 700 m², BRASSART pour 2 400 m² et EXCELLIA pour 4 100 m².

	2021		2022	
	m² transactés	Nombre de transactions	m² transactés	Nombre de transactions
Vente	7 647	23	7 465	19
Location	17 188	94	24 526	94



LE MARCHÉ DES BUREAUX

Répartition selon le secteur géographique



Tours

Nord

19 transactions (soit 17 %)

3 298 m² (soit 10 %)

Centre

47 transactions (soit 42 %)

7 057 m² (soit 22 %)

Sud

6 transactions (soit 5 %)

10 704 m² (soit 33 %)

Tours Métropole Val de Loire

111 transactions (soit 98 %)

31 566 m² (soit 99 %)

SCoT (Hors Métropole)

2 transactions (soit 2 %)

425 m² (soit 1 %)

Historiquement, la métropole concentre la majeure partie, 99% en 2022, de la surface transactée. La commune de Tours est la plus dynamique avec 65% de la surface placée et 72 transactions comptabilisées. Elle dispose en effet d'un hypercentre très dynamique en matière tertiaire, auquel s'ajoute en 2022 de grandes surfaces transactées sur le quartier des 2 Lions. La première couronne rassemble la majeure partie des autres transactions, et particulièrement les communes de Saint-Avertin (14 transactions) et Saint-Pierre-des-Corps (8 transactions). Seules deux transactions sont réalisées en dehors de la Métropole, à La-Ville-Aux-Dames et Montbazou.



LE MARCHÉ DES BUREAUX

Évolution des transactions selon la superficie

	2018		2019		2020		2021		2022	
	Surface	Qté								
Moins de 100 m ²	2 215 m ²	40	2 191 m ²	37	1 958 m ²	31	2 819 m ²	42	2 346 m ²	37
De 100 m ² à 199 m ²	5 283 m ²	39	6 737 m ²	47	4 995 m ²	37	5 479 m ²	40	5 844 m ²	43
De 200 m ² à 499 m ²	10 331 m ²	34	9 093 m ²	30	8 349 m ²	24	7 243 m ²	24	7 088 m ²	23
De 500 m ² à 999 m ²	8 612 m ²	12	4 381 m ²	6	5 276 m ²	8	5 935 m ²	8	4 381 m ²	6
1 000 m ² et plus	7 825 m ²	3	13 132 m ²	10	8 944 m ²	4	3 360 m ²	3	12 331 m ²	4
TOTAL	34 266 m²	128	35 535 m²	130	29 522 m²	104	24 835 m²	117	31 991 m²	113

Plus de 70% des transactions portent sur des surfaces de moins de 200 m² qui représentent un quart du volume. Le marché tertiaire tourangeau reste majoritairement composé de petites surfaces mais voit tout de même quelques transactions importantes, avec quatre opérations de plus de 1 000 m². La demande porte sur des surfaces de moins en moins importantes y compris dans l'offre neuve.

Les transactions directes, intégrées depuis 2019, sont identifiées partiellement.

Les valeurs financières

	Prix de vente au m ²		Prix de location en m ² /an	
	Tours	Agglomération	Tours	Agglomération
Neuf	2 100 € - 2 700 €	1 500 € - 2 900 €	135 € - 200 €	110 € - 150 €
Seconde main	2 000 € - 3 250 €	830 € - 2 000 €	80 € - 290 €	90 € - 190 €

Les prix de location restent stables par rapport à l'année 2021. Ils sont toutefois en hausse pour la vente et particulièrement dans l'hypercentre de Tours.

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'ACTIVITÉ



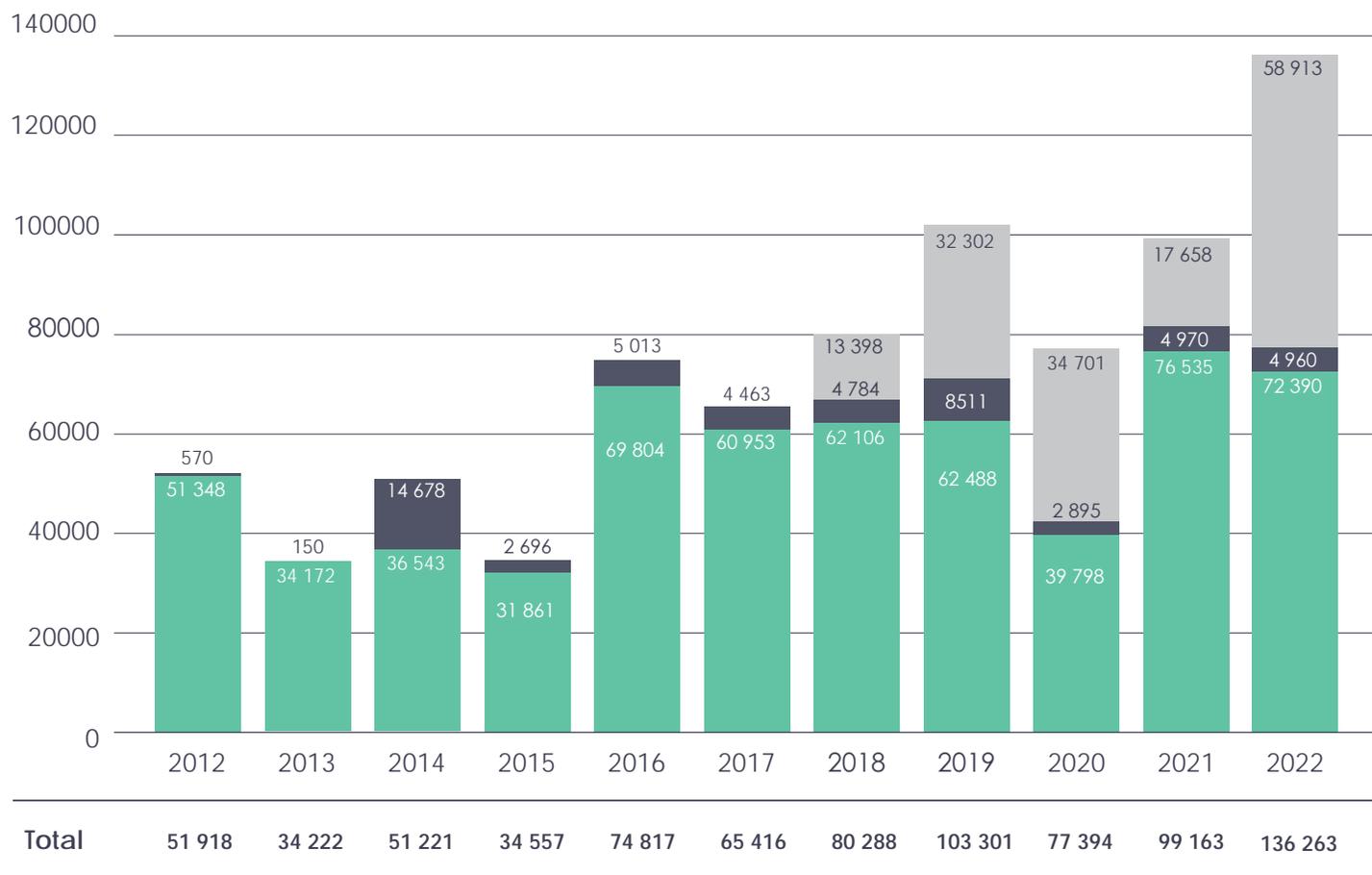


LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ



Évolution des volumes de transactions de 2012 à 2022

■ Seconde main
 ■ Neuf
 ■ Direct



Bon à savoir

On retrouve dans les transactions les plus importantes de 2022 en surface, l'installation du nouveau centre SAV de FNAC-DARTY sur un bâtiment de près de 8 000 m² à Saint-Pierre-des-Corps.

Les transactions directes, intégrées depuis 2018, sont identifiées partiellement.

Hors transactions directes

Seconde main

Neuf

Moyenne 2012 -2021

2022

52 561 m²

72 390 m²

4 873 m²

4 960 m²

2022 est une année record par rapport aux dix dernières années, avec plus de 136 000 m² transactés. Le neuf reste modeste pour les transactions réalisées par les conseils en immobilier d'entreprise mais représente tout de même près de 32 000 m² en ajoutant les transactions directes (soit 24% du volume total). Ce volume important de transactions directes traduit un manque d'offres qui conduit les entreprises à réaliser leur immobilier.



LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ



Évolution du nombre de transactions de 2012 à 2022

- Transactions
- Seconde main
- Neuf

Les transactions directes, intégrées depuis 2019, sont identifiées partiellement.

Le nombre de transactions est lui aussi en hausse (133 pour 82 en 2021). En seconde main, le nombre est multiplié par deux par rapport à la moyenne décennale. De même dans le neuf. La demande reste forte.

	Moyenne 2012 - 2021	2022
Seconde main	57 transactions	115
Neuf	9 transactions	18

Bon à savoir

La part des transactions directes augmente cette année : elle représente 35% des transactions réalisées et 43% du volume.

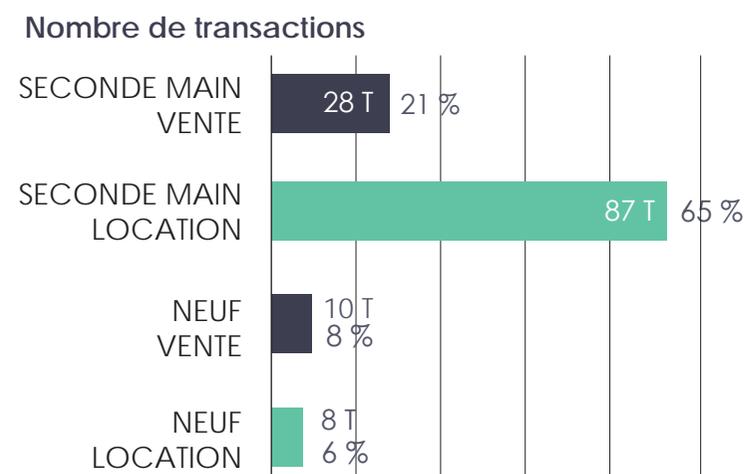
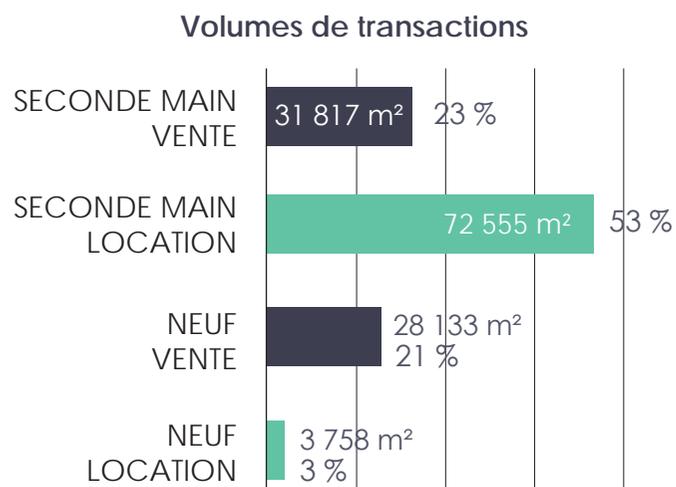
Investissement

L'investissement porte sur 7 transactions pour 11 373 m² en 2022.



LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ

Répartition vente/location



Les transactions directes sont identifiées partiellement.

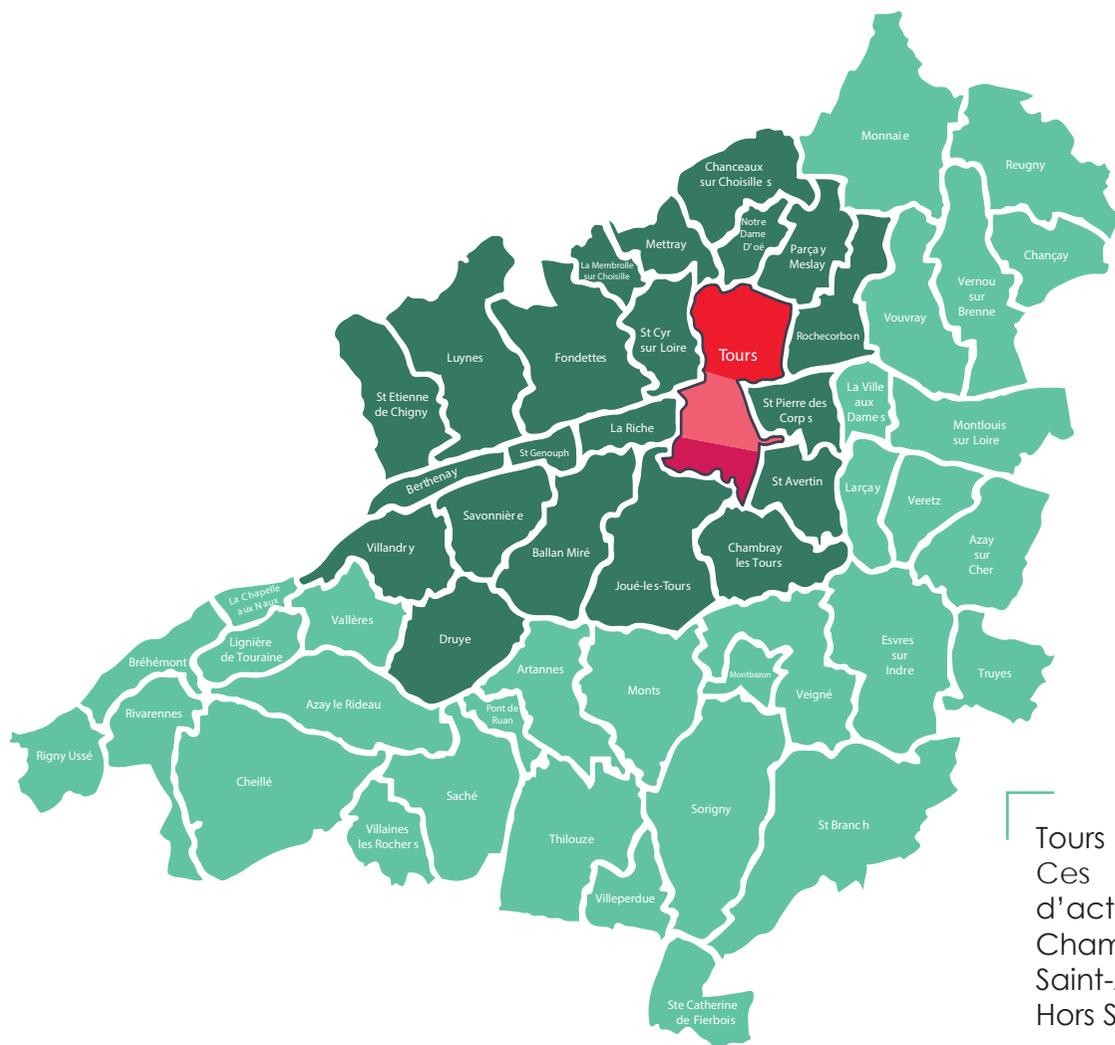
Le marché reste majoritairement tourné vers la location, même si la vente pèse pour 44% en volume placé, cette valeur est en baisse par rapport à 2021 (56%). Le neuf locatif reste marginal. Il existe une stabilité certaine dans la moyenne des surfaces transactées à la vente comme à la location. Le nombre de transactions est quant à lui exceptionnel.

	2021		2022	
	m² transactés	Nombre de transactions	m² transactés	Nombre de transactions
Vente	56 284	26	59 950	38
Location	42 879	56	76 313	95



LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ

Répartition selon le secteur géographique



Tours

19 transactions (soit 15 %)
13 139 m² (soit 10 %)

Tours Métropole Val de Loire

86 transactions (soit 65 %)
87 504 m² (soit 64 %)

SCoT (Hors Métropole)

39 transactions (soit 29 %)
45 598 m² (soit 33 %)

Hors SCoT

8 transactions (soit 6 %)
3 161 m² (soit 2 %)

Bon à savoir

Une transaction importante menée par la SET sur le territoire du SCoT, à Sorigny représente à elle seule plus de 19 000 m².

Tours Métropole représente 65% des transactions et 64% du volume. Ces transactions sont principalement réalisées dans des parcs d'activités dédiés sur les communes de Tours (19 transactions), Chambray-Lès-Tours (19 transactions), Joué-Lès-Tours (15 transactions), Saint-Avertin, Veigné, Montlouis-sur-Loire (8 transactions chacune). Hors SCoT, le volume et le nombre de transactions demeurent faibles.

Les transactions directes sont identifiées partiellement.



LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ

Évolution des transactions selon la superficie

	2018		2019		2020		2021		2022	
	Surface	Qté	Surface	Qté	Surface	Qté	Surface	Qté	Surface	Qté
Moins de 250 m ²	2 036	10	1 536	10	2 036	13	4 121	23	5 506	35
De 250 m ² à 499 m ²	6 342	18	8 364	26	6 879	19	8 324	24	12 434	36
De 500 m ² à 999 m ²	10 968	16	26 641	39	15 987	23	12 456	18	20 680	30
De 1 000 m ² à 2 999 m ²	32 283	20	32 170	19	26 098	18	18 253	12	33 606	22
3 000 m ² et plus	15 261	3	34 590	6	26 394	3	56 009	5	64 037	10
TOTAL	66 890	67	103 301	100	77 394	76	99 163	82	136 263	133

Près de la moitié du volume transacté a été réalisé sur des surfaces de plus de 1 000 m². 10 transactions ont porté sur des surfaces supérieures à 3 000 m², ce qui est nettement supérieur à la moyenne décennale de 3,4 transactions. L'accélération des transactions tant en volume qu'en nombre dépasse largement l'année 2021, qui était également dynamique.

Les transactions directes, intégrées depuis 2019, sont identifiées partiellement.

Les valeurs financières

	Prix de vente au m ²		Prix de location en m ² /an	
	Tours	Agglomération	Tours	Agglomération
Neuf	Pas de transaction	900 € - 1 100 €	NC	50 € - 110 €
Seconde main	400 € - 1 100 €	200 € - 1 000 €	60 € - 120 €	25 € - 95 €

Ce marché dynamique et tendu conduit à une hausse des loyers et prix de vente. Cette tendance va se poursuivre en raison de la hausse des prix de construction, la raréfaction des terrains constructibles, la nécessité de parvenir à une sobriété énergétique.

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.



LE MARCHÉ DU COMMERCE

3



LE MARCHÉ DU COMMERCE

PRINCIPALES TRANSACTIONS

MA PETITE DINETTE

Rue de Bordeaux, Grand Passage, TOURS HYPER CENTRE

TU TIRES OU TU PINTES

Zone commerciale de l'Horloge, TOURS NORD

MAISON AUR et GROUPE PERENE

Rue Néricault Destouches, TOURS CENTRE

Local divisé en deux cellules commerciales

EURO PARE-BRISE +

Rue Mickaël Faraday, CHAMBRAY-LES-TOURS

FLAVIECREA

Place Pierre Gandet, TOURS NORD

L'ATELIER COIFFURE BY AD & EVA

Rue Giraudeau, TOURS CENTRE

L'EAU COST

Avenue du Grand Sud, CHAMBRAY-LES-TOURS

DOPPIO MALTO

Avenue du Grand Sud, CHAMBRAY-LES-TOURS

ECOUTER VOIR

Haut de la rue Nationale, TOURS HYPER CENTRE

Ils nous
ont fait
confiance





LE MARCHÉ DU COMMERCE

Valeurs moyennes

	Valeurs locatives Loyer annuel € / m ² HT HC	Identification des rues, axes, zones commerciales
Zone commerciale, retail, boîte à vendre	110 - 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 - 400	Rue des Halles (2ème partie), rue Marceau, rue du Commerce et adjacentes
Galerie, centre commercial	350 - 600	Galerie Nationale, Galerie Auchan Petite Arche



LE MARCHÉ DU COMMERCE

Focus sur le quartier Monconseil



Le Ville de Tours s'est lancée dans la construction et l'aménagement de son écoquartier en 2006, à la suite du développement du quartier des Deux-Lions. Il est édifié dans une zone urbanisée de Tours Nord, ceinturée par des voies structurantes, autour du jardin de la Grenouillère. L'écoquartier de Monconseil a été aménagé en respectant des critères environnementaux très précis avec une volonté d'édifier des espaces publics de qualité. Il rassemble des résidences d'habitation, dont une partie de logements sociaux, une résidence seniors, des installations sportives, des services publics et des commerces en pied d'immeuble.

LES COMMERCES

Le quartier propose 1700 m² de commerces et activités de services qui s'organisent autour d'une moyenne surface alimentaire Carrefour City.

Ces commerces se sont installés autour de la Place Pierre Gandet pour garantir une cohérence et des services quotidiens utiles aux habitants.



LA MOBILITÉ URBAINE À TOURS

La mobilité urbaine est un enjeu majeur pour l'attractivité et le dynamisme d'une ville. Tours Métropole Val de Loire bénéficie d'un excellent réseau de transports en commun - urbain et interurbain - pour accompagner ses habitants dans leurs déplacements quotidiens. Le réseau de transports en commun bus et tramway est très dense, et de nombreuses villes du département de l'Indre-et-Loire sont desservies par des cars et des TER, qui font aussi le lien avec d'autres axes importants de la région Centre Val de Loire. A Tours, les pistes cyclables se sont multipliées et ont été rénovées ces dernières années.



Réseau de transports publics multimodal.

Il dessert 25 communes grâce à 31 lignes qui quadrillent le territoire.

- Il relie la gare de Tours Centre et la gare TGV de Saint-Pierre-des-Corps par des lignes de bus et une navette Rémi.
- Il donne accès à 7 parkings relais aux entrées d'agglomération.
- Il dispose de 15 parcs à vélo, proches d'arrêts de bus et tramway.

Réseau de Mobilité Interurbain de la région Centre Val de Loire.

RÉMI est le réseau de transport routier et ferroviaire de la région Centre Val de Loire.

Il regroupe :

- 26 lignes de cars régulières en Indre-et-Loire ;
- les trains Rémi express qui remplacent les anciens trains Intercités repris par la région ;
- les trains Rémi qui remplacent les anciens trains TER.

Gares TGV de Tours et Saint-Pierre-des-Corps.

La gare de Tours est située en hyper centre. Elle assure des liaisons quotidiennes avec Paris, Orléans, Lyon, Poitiers, Nantes...

Idéalement située cette gare joue un rôle d'intermodalité avec le tramway et les bus.

Elle est aussi quotidiennement reliée à la gare TGV de Saint-Pierre-des-Corps - située à seulement 3 kilomètres - via une navette.

Cette seconde gare joue un rôle important pour les grandes lignes qui doivent poursuivre leur parcours après Tours.

