



## TENDANCES

## Bureaux

Demande placée ↑

Offre immédiate =

Loyer « prime » =

## Locaux d'activités et entrepôts

Demande placée ↑

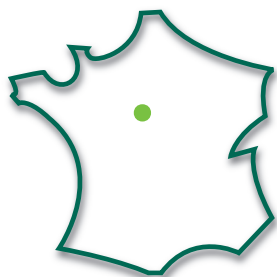
Offre immédiate ↑

Loyer « prime » ↓

## Investissements

Taux « prime » bureaux ↓

Évolution / fin 2009



## CONTEXTE ÉCONOMIQUE

Après avoir baissé de 2,5 % en 2009, soit sa pire performance depuis l'après-guerre, l'économie française a amorcé en 2010 une phase de convalescence en renouant avec la croissance (+ 1,5 %). Toutefois, le redémarrage de l'activité reste laborieux, comme l'illustrent notamment les statistiques du marché du travail. Ainsi, fin 2010, le taux de chômage en métropole s'établit à 9,2 %. La croissance reste donc fragile et incertaine.

Malgré la faiblesse du marché de l'emploi, la consommation a légèrement progressé en 2010. Mais l'arrêt de la prime à la casse, la réduction des niches fiscales et le niveau élevé du taux d'épargne limiteront inévitablement les dépenses des ménages en 2011. Ainsi, la consommation ne progresserait à nouveau qu'à un rythme modéré l'an prochain.

Après s'être effondré en 2009 avec - 7,9 %, l'investissement des entreprises s'est à nouveau

replié en 2010, avec une baisse de - 1,4 %. Pourtant, l'accès au crédit s'est détendu et les conditions de financement sont avantageuses. Par ailleurs, le climat des affaires a progressé. Cependant, la faiblesse de la demande ne favorise pas beaucoup les projets. La balance commerciale demeure très dégradée et le commerce extérieur ne devrait pas contribuer à la croissance. Après une hausse de 11 % en 2010, les échanges mondiaux ne progresseraient que de 7 % en 2011.

Avec une croissance du PIB anticipée à 1,7 %, 2011 s'annonce comme une année de transition avant un redémarrage sans doute plus prononcé de l'activité en 2012.

Après + 1,3 % en 2010, l'activité dans la région Centre devrait à nouveau progresser un peu moins vite que la moyenne nationale, avec une croissance prévisionnelle de + 1,5 % en 2011 (source : Oxford Economics).

## LES FAITS MARQUANTS EN 2010

- Le projet de la 1<sup>ère</sup> ligne de tramway (15 km) a été déclaré d'utilité publique, sa livraison est attendue pour 2013. Ce tramway utilisera l'alimentation par le sol dans certains secteurs notamment sur le pont Wilson. Cette technologie a été initialement développée pour le tramway bordelais par une PME tourangelle.
- Création d'une Société d'Economie Mixte patrimoniale Val de Loire. Ce nouvel outil de développement économique permettra de mobiliser les pouvoirs publics associés

à des partenaires privés pour créer et développer l'offre en immobilier d'entreprise.

- Progression de 10 % du trafic passagers de l'aéroport de Tours, notamment grâce aux nouvelles liaisons vers Dublin et Porto.
- Extension début 2010 de la communauté d'agglomération Tour(s) Plus à 5 communes portant le total à 19. 3 autres communes ont voté fin 2010 leur rattachement avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2012.

## CHIFFRES CLÉS DE L'UNITÉ URBAINE

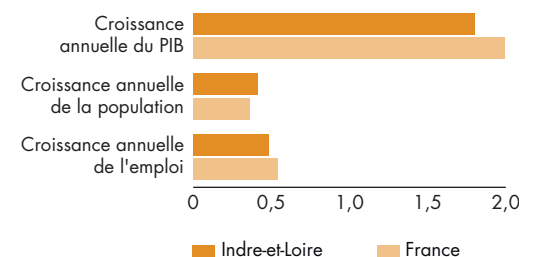
## Données socio-économiques

Superficie (en km <sup>2</sup> )	421
Population 2008	308 671
Emplois totaux 2009	148 367
Établissements 2009	19 196
Revenu moyen des ménages 2008	27 025 €
Indice de revenu moyen des ménages (France = 100)	89
Densité d'emplois (Nombre d'emplois au km <sup>2</sup> )	353

Sources : Experian Business Strategies - INSEE

## Perspectives socio-économiques

(en %, période 2010-2015)



Source : Experian Business Strategies

## LES BUREAUX

### L'offre immédiate

**65 000 m<sup>2</sup> de bureaux** étaient **immédiatement disponibles** au 1<sup>er</sup> janvier 2011 dans l'agglomération tourangelle, **dont 9 000 m<sup>2</sup> de bureaux neufs**. Le stock est resté quasi-stable par rapport à fin 2009 avec une baisse de - 1,4 %.

Cette offre abondante pêche par la **faible part des surfaces neuves** et restructurées (14 %) et par **l'importance des locaux obsolètes** ne correspondant plus aux attentes des utilisateurs. 57 % du stock sont composés de surfaces inférieures à 500 m<sup>2</sup> et 25 % de surfaces de 1 000 m<sup>2</sup> et plus.

**L'absence d'offre future certaine en 2011 et 2012** ne permettra pas d'améliorer la qualité du stock.

### La demande

**37 150 m<sup>2</sup> de bureaux ont été commercialisés en 2010** soit une hausse de 4 % par rapport à 2009. Cette progression est à mettre au crédit des opérations en compte-propre qui ont atteint 13 550 m<sup>2</sup> en 3 transactions. Hors comptes-propres, le marché affiche une baisse de 4,6 %.

L'attractivité du neuf ne se dément pas, **8 300 m<sup>2</sup> neufs ont été placés soit 35 % du marché hors comptes-propres**. Ce niveau est proche du stock de bureau neufs, faute de livraison on peut craindre que **l'épuisement de l'offre neuve** ne permette pas de satisfaire les demandes de surfaces de qualité.

Géographiquement, **la demande est concentrée sur Tours** avec 52 % du volume. Tours Centre (30 %) a bénéficié du fort dynamisme des petites surfaces tandis que Tours Nord (16 %) a séduit notamment par la qualité de ses offres comme l'Aéronef. Seuls 6 % des surfaces transactées sont situées en dehors de la communauté d'agglomération Tour(s) Plus.

**L'acquisition de leurs locaux séduit les utilisateurs**, 17 % des transactions (hors comptes-propres) sont des ventes à utilisateurs et représentent 31 % en volume, deux fois plus qu'en 2009.

### Les valeurs

Soutenues par la rareté de l'offre neuve, **les valeurs se sont maintenues en 2010 avec un «prime» à 150 € HT HC /m<sup>2</sup>/an**. Pour des surfaces de seconde main les valeurs sont comprises entre 90 € et 130 € HT HC/m<sup>2</sup>/an. A la vente, les valeurs sont comprises entre 1 500 € et 2 250 € HT HD /m<sup>2</sup>.

### LES INVESTISSEMENTS

8 millions d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise banalisé en 2010 en Indre-et-Loire. Parmi les 2 transactions significatives observées notons la cession de l'immeuble « Les Lions d'Azur » à Tours dont les 3 000 m<sup>2</sup> de bureaux sont entièrement loués.

Les taux de rendement net immédiat théoriques à fin 2010 pour des immeubles neufs, bien situés, loués à des conditions de marché étaient compris entre 6,90 % et 8,50 %.

#### Taux de rendement au 31/12/2010

	Bureaux	Locaux d'activités / Entrepôts
Neuf ou restructuré	6,90 % - 8,50 %	7,50 % - 9,50 %

Source : Brosset Immobilier / CB Richard Ellis

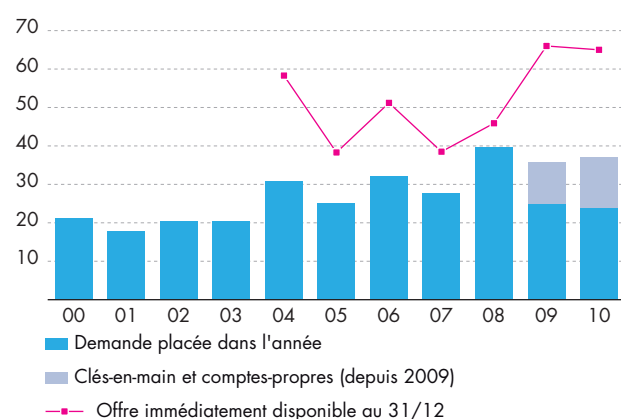
### Données générales

	2009		2010
Offre disponible au 31/12	66 000 m <sup>2</sup>	=	65 000 m <sup>2</sup>
Part du neuf ou restructuré	14 %		14 %
Demande placée dans l'année	35 700 m <sup>2</sup>	↑	37 150 m <sup>2</sup>
dont pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres	10 900 m <sup>2</sup>		13 550 m <sup>2</sup>
Part du neuf ou restructuré	49 %		59 %
Délai théorique d'écoulement	1,8 année	↓	1,7 année

Source : OE2T - Brosset Immobilier / CB Richard Ellis

### Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée

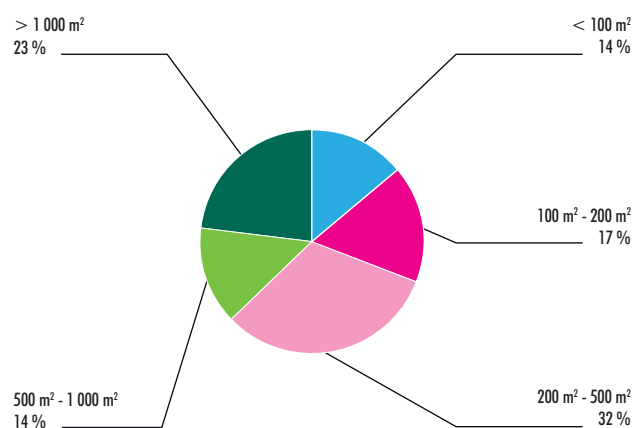
(en milliers de m<sup>2</sup>)



Source : OE2T

### Répartition de l'offre immédiate

(en volume)



Sources : OE2T

### Valeurs au 31/12/2010

	Loyers € HT HC/m <sup>2</sup> /an	Prix de vente € HT ou HD/m <sup>2</sup>
Neuf ou restructuré	125 / 150	1 500 / 2 250
Récent	120 / 130	N.C.
Ancien	90 / 115	800 / 1 500

N.C. : Non communiqué

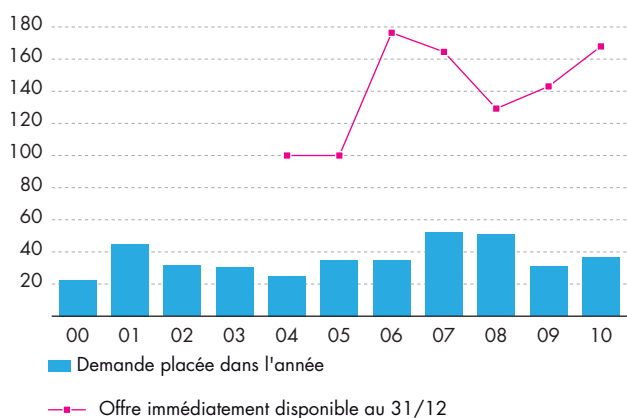
Source : Brosset Immobilier / CB Richard Ellis

## Données générales

	2009		2010
Offre disponible au 31/12	143 000 m <sup>2</sup>	↑	167 900 m <sup>2</sup>
Part du neuf ou restructuré	19 %		4,2 %
Demande placée dans l'année	28 000 m <sup>2</sup>	↑	36 450 m <sup>2</sup>
Part du neuf ou restructuré	9,4 %		2,5 %
Délai théorique d'écoulement	5,1 années	↓	4,6 années

Source : OE2T – Brosset Immobilier / CB Richard Ellis

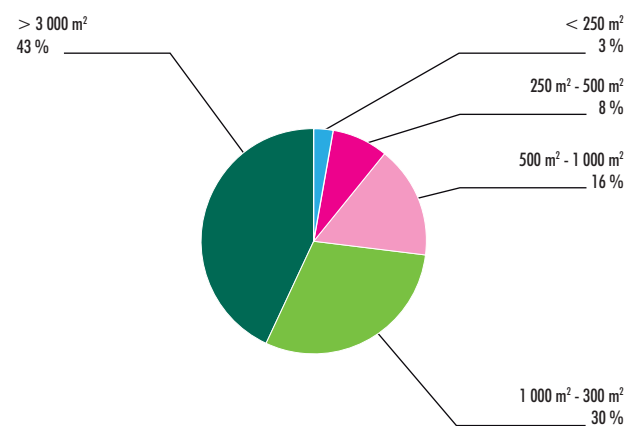
## Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée en locaux d'activités et entrepôts

(en milliers de m<sup>2</sup>)

Source : OE2T

## Répartition de l'offre immédiate

(en volume)



Sources : OE2T

## Valeurs au 31/12/2010

	Loyers € HT HC/m <sup>2</sup> /an	Prix de vente € HT ou HD/m <sup>2</sup>
Neuf ou restructuré	50 / 65	380 / 500
Récent	40 / 45	300 / 390
Ancien	30 / 45	220 / 270

Source : Brosset Immobilier / CB Richard Ellis

## LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS

## L'offre

L'offre immédiate de locaux d'activités et d'entrepôts s'élevait à **167 900 m<sup>2</sup>** au 1<sup>er</sup> janvier 2011 en hausse annuelle de 17,4 %. L'offre est abondante au regard du niveau de demande placée, le **délai théorique d'écoulement**, bien qu'en baisse, **demeure très élevé à 4,6 années**.

La part du neuf demeure très modeste avec seulement 4,2 % de surfaces neuves soit une forte baisse. En l'absence de livraisons, la hausse du stock est le fruit des **nombreux congés observés au cours de l'année**. Les surfaces ainsi libérées sont des immeubles anciens localisés dans des parcs d'activités datant des années 1960-70. **L'essentiel de l'offre est situé dans l'agglomération Tour(s) Plus.**

## La demande

La rationalisation des surfaces et la compression des coûts sont les principales motivations des utilisateurs et ont porté la demande placée qui **a progressé de 30 % pour atteindre 36 450 m<sup>2</sup> en 2010**. Confrontés à une offre vieillissante, **les utilisateurs sont nombreux à se positionner à l'achat** mais les investisseurs bien que confrontés à un marché locatif difficile ne sont pas suffisamment vendeurs. Les 6 ventes recensées représentent 15 % des transactions et 24 % des volumes. **La part du neuf dans la demande placée souffre de la rareté de l'offre et s'inscrit à 2,5 %, le plus bas niveau de la dernière décennie.**

La demande placée en locaux d'activités et entrepôts est plus largement distribuée que pour les bureaux mais **Tour(s) Plus concentre néanmoins 75 % du volume**. La demande s'est portée sur les grands sites d'activités de Tours, St-Pierre-des-Corps, Chambray-lès-Tours, Joué-lès-Tours et Montlouis-sur-Loire. En revanche, Le Nord de la Loire a été moins actif.

73 % des transactions ont porté sur des surfaces inférieures à 1 000 m<sup>2</sup> mais les 11 transactions de plus de 1 000 m<sup>2</sup> représentent 62 % du volume.

## Les valeurs

Les **valeurs** des locaux d'activités et entrepôts se sont **légèrement tassées en 2010** et s'échelonnent de **50 € à 65 € HT HC /m<sup>2</sup>/an pour les rares surfaces neuves** et de 30 € à 45 € pour des locaux de seconde main. A l'acquisition, les prix sont compris entre 220 € et 500 € HT HD /m<sup>2</sup>. Les avantages commerciaux que les bailleurs peuvent accorder restent limités bien que des loyers progressifs puissent être négociés.

## PRINCIPALES TRANSACTIONS EN 2010

Adresse - Programme	Preneur / Acquéreur	Surface	Nature du contrat	Type de locaux	Etat des locaux	Loyer/prix (HT HC/m <sup>2</sup> /an ou HD/m <sup>2</sup> )
Tours	MACIF	7 000 m <sup>2</sup>	Compte propre	Bureaux	Neuf	N.C.
St-Cyr-sur-Loire	MATMUT	4 600 m <sup>2</sup>	Compte propre	Bureaux	Neuf	N.C.
Tours	Farman Systems	4 000 m <sup>2</sup>	N.C.	Activité	N.C.	N.C.
Chambray-lès-Tours	E. Leclerc Drive	3 000 m <sup>2</sup>	N.C.	Activité	N.C.	N.C.
Tours	Coface	2 800 m <sup>2</sup>	N.C.	Bureaux	N.C.	N.C.
Esvres-sur-Indre	REUNICA	2 000 m <sup>2</sup>	Compte propre	Bureaux	Neuf	N.C.
Tours	Pôle Emploi	1 700 m <sup>2</sup>	N.C.	Bureaux	N.C.	N.C.
Chambray-lès-Tours	AGEFOS	800 m <sup>2</sup>	Vente	Bureaux	Seconde main	900
Chambray-lès-Tours	Comptafrance	400 m <sup>2</sup>	Vente	Bureaux	Seconde main	900

N.C. : Non Communiqué

Source : OEZT - Brosset Immobilier / CB Richard Ellis

## PRINCIPALES OFFRES

Adresse - Programme	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date de livraison	Type de locaux	Constructeur	Nature du contrat	Loyer/prix (HT HC/m <sup>2</sup> /an ou HD/m <sup>2</sup> )
Tours Nord	2 000 m <sup>2</sup>	Immédiate	Location	Bureaux	Récent	140
Tours - 2 lions	4 000 m <sup>2</sup>	Immédiate	Location	Bureaux	Neuf	145
Tours	5 280 m <sup>2</sup>	Janvier 2012	Vente	Activité	Seconde main	660
Tours - Gare	6 200 m <sup>2</sup>	Mai 2013	Location/Vente	Bureaux	Neuf	150/2 000

Source : Brosset Immobilier / CB Richard Ellis

## CB Richard Ellis en Régions

**AIX-EN-PROVENCE**  
Philippe LE NORMAND  
Tél : 04 42 60 01 31  
aix@cbre.fr

**ANNÉCY**  
Jean-François BERTHIER  
Tél : 04 50 10 22 22  
annecy@cbre.fr

**AVIGNON**  
Pierre MURGUET  
Tél : 04 90 85 96 00  
avignon@cbre.fr

**BESANCON**  
Isabelle HORRENBERGER  
Tél : 03 89 46 20 80  
ile@desaullles.fr

**BLOIS**  
Bruno BROSSET  
Tél : 02 47 33 33 33  
blois@cbre.fr

**BORDEAUX**  
Alexandre CIEUX  
Tél : 05 56 90 52 30  
alexandre.cieux@cbre.fr

**BOURGOIN-JALLIEU**  
Marc GENTY  
Tél : 04 74 43 34 33  
marc.genty@cbre.fr

**BREST**  
Thomas SLEGGERS  
Tél : 02 98 43 50 50  
thomas.sleggers@baraine.com

**CAEN**  
Nicolas CARON  
Céline FLOREK  
Tél : 02 31 44 73 75  
caen@cbre.fr

**CHAMBÉRY**  
Xavier TROILLARD  
Tél : 04 79 33 03 30  
chambery@cbre.fr

**CLERMONT-FERRAND**  
Karine RODDE  
Tél : 04 73 28 78 28  
contact@atrium-cbre.com

**DIJON**  
Patrick PEYRUSSIE  
Tél : 03 80 51 71 71  
dijon@cbre.fr

**GRENOBLE**  
Hugues de VILLARD  
Tél : 04 76 46 47 00  
hugues.devillard@cbre.fr

**LE HAVRE**  
Nicolas CARON  
Tél : 02 35 44 73 75  
lehavre@cbre.fr

**LILLE**  
Patrick DUEZ  
Tél : 03 20 21 88 50  
patrick.duez@cbre.fr

**Lyon**  
Thibaut d'ANTERROCHES  
Tél : 04 72 83 48 48  
lyon@cbre.fr

**MARSEILLE**  
Philippe LE NORMAND  
Tél : 04 96 11 46 11  
marseille@cbre.fr

**METZ**  
Francois SUTY  
Tél : 03 87 18 99 99  
metz@cbre.fr

**MONTPELLIER**  
Marine PATIENT  
Nicolas HUET  
Tél : 04 67 50 07 06  
montpellier@cbre.fr

**MULHOUSE**  
Jean-Arnaud DESAULLES  
Tél : 03 89 46 20 80  
desaullles@cbre.fr

**NANCY**  
Francois SUTY  
Tél : 03 83 32 86 77  
nancy@cbre.fr

**NANTES**  
Christophe FOURAGE  
Tél : 02 23 30 23 30  
nantes@cbre.fr

**NICE**  
Léon PIMENTA  
Tél : 04 93 88 66 58  
nice@flic-cbre.com

**RENNES**  
Hervé KERMARREC  
Tél : 02 23 30 23 30  
kermarrec.rennes@cbre.fr

**ROUEN**  
Bertrand BONNET  
Tél : 02 35 70 73 75  
rouen@cbre.fr

**SOPHIA ANTIPOLIS**  
Georges BENICHOU  
Tél : 04 93 65 22 54  
sophia@flic-cbre.com

**STRASBOURG**  
Olivier HEYDT  
Tél : 03 88 37 11 00  
rivegauche@cbre.fr

**TOULOUSE**  
Michèle BELLAN  
Tél : 05 62 72 44 60  
toulouse@cbre.fr

**TOURS**  
Bruno BROSSET  
Tél : 02 47 33 33 47  
tours@cbre.fr

**VANNES**  
Stéphane GRIBIUS  
Tél : 02 97 69 10 00  
kermarrec.vannes@cbre.fr

**Stanislas LEBORGNE**  
Coordination Nationale  
Tél : 33 (0) 1 53 64 30 45  
stanislas.leborgne@cbre.fr

**Aurélien LEMOINE**  
Directrice  
Tél : 33 (0) 1 53 64 36 35  
aurelien.lemoine@cbre.fr

**Étienne CHATENAY**  
Chargé d'études Régions  
Tél : 33 (0) 1 53 64 34 02  
etienne.chatenay@cbre.fr

## POINT DE VUE

“ Les marchés en régions auront eu un comportement plus homogène qu'en 2009, avec une tendance générale à la hausse alors que les effets de la crise pèsent toujours sur l'économie. La demande placée des 15 principales métropoles affiche une progression annuelle de 21 %, avec 1,3 million de m<sup>2</sup>. Cette année encore, les recherches d'économies et la rationalisation de l'espace ont été les deux moteurs du marché. Bien que les petites et moyennes transactions restent le socle de l'activité en régions, la légère amélioration du contexte économique français aura favorisé la concrétisation de nombreuses transactions de grande envergure. Par ailleurs, l'attrait des bureaux neufs ou restructurés s'est confirmé puisque 43 % de la demande placée concernent le neuf.

Face à cela, le stock disponible quasi-stable, à 2,02 millions de m<sup>2</sup>, s'est dégradé car essentiellement alimenté d'offres de seconde main souvent anciennes voire obsolètes. Compte tenu de la faiblesse du stock d'offres futures neuves, l'obsolescence du parc tertiaire sera un des thèmes majeurs des prochains mois. Les avantages commerciaux accordés depuis plus d'un an aux utilisateurs devraient être revus à la baisse, selon l'état de l'offre disponible. “

**Stanislas LEBORGNE,**  
Directeur du Développement Régions

## Correspondant

Brosset Immobilier d'Entreprise  
CB Richard Ellis

## Adresse

4, rue de Clocheville  
BP 2017  
37020 Tours Cedex 1

## Téléphone

02 47 33 33 47

## Fax

02 47 33 33 35

## E-mail

tours@cbre.fr

## Contact

Bruno BROSSET  
Franck BOLEVE

Bien que puisées aux meilleures sources, les informations que nous publions ne sauraient en aucun cas engager la responsabilité de CB Richard Ellis ou du groupe CB Richard Ellis. La reproduction de tout ou partie du présent document est autorisée sous l'expresse réserve d'en mentionner la source.

CB Richard Ellis Ressources - Groupement d'Intérêt Economique

Siège social : 145-151, rue de Courcelles 75017 PARIS - Siren : 412 352 817 - RCS Paris

© 2011 CB Richard Ellis, Inc.