



IMMOBILIER D'ENTREPRISE PANORAMA DE LA MÉTROPOLE TOULONNAISE

DOSSIER RÉALISÉ
PAR OLIVIER RÉAL



31
TPBM 1234 MERCREDI 16 MAI 2018
— GRAND ANGLE —

AFIN DE DONNER DE LA VISION PARTAGÉE AUX ACTEURS PUBLICS ET PRIVÉS DE LA MÉTROPOLE TOULONNAISE, DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE ONT CRÉÉ UN PANORAMA DE CE SEGMENT D'ACTIVITÉ CONCERNANT BUREAUX, LOCAUX ET COMMERCES. UNE DÉMARCHÉ PORTÉE PAR LE CLUB IMMOBILIER TOULON PROVENCE, AVEC LE SOUTIEN DE LA CCI DU VAR ET DE TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE (TPM).

67 170 m²
DE SURFACES COMMERCIALISÉES
L'AN DERNIER

87 455 m²
PRÉVUES EN 2018,
DONT 13 390 M² EN BUREAUX,
34 110 M² PRÉVUES EN 201,

21 250 m²
EN COMMERCES,
19 000 M² PRÉVUES EN 2018

32 535 m²
EN LOCAUX

35 385 m²
PRÉVUES EN 2018





Antoine Viallet et Helen Shackleton, créateurs du PIE de la métropole toulonnaise.

« L'ANALYSE CROISÉE DE LA DEMANDE PLACÉE ET DE L'OFFRE DISPONIBLE FAIT RESSORTIR UN PARC VIEILLISSANT VOIRE OBSOLÈTE, POUR 50 À 80 % DES BIENS MIS SUR LE MARCHÉ », CONSTATENT HELEN SHACKLETON, D'ARTHUR LOYD RÉGION MÉDITERRANÉE, ET ANTOINE VIALLET, DE VIALLET CONSEIL.

Helen Shackleton, d'Arthur Loyd région Méditerranée, et Antoine Viallet, de Viallet Conseil, viennent de créer sur la métropole toulonnaise le Panorama de l'immobilier d'entreprise (PIE), soutenu par la CCI du Var, Toulon Provence Méditerranée (TPM) et porté par le Club immobilier Toulon Provence dont ils font partie. Pour Maître Philippe Marin, président de ce club, « cela permet aux investisseurs locaux et nationaux d'avoir une vision précise du marché toulonnais, de ses évolutions. Nous sommes dans une concurrence territoriale, il est indispensable de mieux connaître et faire savoir tous les facteurs d'attractivité. La présentation annuelle sera complétée de focus sur des zones déterminées. C'est un nouvel outil ouvert, s'inscrivant dans la durée, réalisé par des professionnels, qui ne demande qu'à être agrégé de nouvelles informations et compétences. »

L'OFFRE CRÉE LA DEMANDE...

Pour le panorama de lancement, Helen Shackleton et Antoine Viallet ont croisé leurs données avec celles des quelques confrères locaux im-

pliqués sur ce marché spécifique en manque d'informations. Leurs impressions aussi, agrémentées de benchmarking* sur des métropoles comparables comme Nantes et Grenoble, confirmant le retard de TPM et en même temps le rattrapage, même si une vaste remise à niveau s'impose. « L'analyse croisée de la demande placée et de l'offre disponible fait ressortir un parc vieillissant voire obsolète, pour 50 à 80 % des biens mis sur le marché », constatent-ils. « Dans un contexte d'évolution rapide des normes techniques et environnementales, ainsi que des standards de la demande dus aux nouveaux usages et comportements, la détention d'un bâtiment de qualité moyenne ne confère pas l'assurance de trouver ou de conserver un locataire sur un horizon de moyen terme. » En d'autres termes, plus que jamais le manque de qualification de l'offre est disqualifiant. Sont ainsi recherchés en priorité des bâtiments



Le marché des Box occupe 50 % du segment locaux d'activités.



BOX EN PREMIÈRE LIGNE DE LOCAUX

Sur le segment des locaux d'activités, représentant près de 50 % du marché local, 32 535 m² ont été placés en 2017 (48 % en neuf), dont 25 000 à l'est. Un nouveau phénomène apparaît, ici comme ailleurs, le « self storage » ou location de box, lié à l'évolution de la société (séparations, modification des typologies d'habitation, moins de garages, de caves, de greniers...). Ces nouveaux espaces et nouveaux usages ont capté l'an dernier plus de 16 000 m², soit 50 % du total, à l'est et à l'ouest de Toulon. L'offre disponible actuellement est en légère hausse, à 35 385 m², mais la visibilité est faible et inquiétante à moyen terme. En outre, les locaux industriels, surtout à l'est, sont très anciens, et pas facilement requalifiables compte tenu de leurs grandes surfaces non divisibles. Malgré tout, les prix des loyers de maintiennent entre 85 et 110 euros HT/HC/m²/an.

neufs ou adaptés aux nouvelles normes, moins énergivores et bien situés. Surtout dans le secteur tertiaire, l'offre crée la demande, qui demeure insuffisante au regard des ambitions de la métropole et des développements en cours. Trois secteurs géographiques ont été ciblés : le centre-ville de Toulon ; l'ouest touchant Saint-Mandrier, Six-Fours, La Seyne, Ollioules, Le Revest ; l'est concernant La Valette, La Garde, Hyères, La Crau, Le Pradet, Carqueiranne. Trois grands types de biens caractérisant l'immobilier d'entreprise ont été analysés : les bureaux ; les locaux commerciaux (commerces en pied d'immeuble, centre commerciaux ou zones commerciales) ; les locaux d'activités et de logistiques destinés à concevoir, produire et stocker les marchandises (entrepôts, locaux de production...). Il ressort que 67 170 m² de surfaces toutes catégories confondues ont été commercialisées l'an dernier, 87 455 m² étant prévues en 2018 (voir par ailleurs et par segment). L'essentiel de la demande non satisfaite touche les bureaux et le centre-ville de Toulon, à hauteur de 10 000 m². Preuve de l'intérêt pour la capitale métropolitaine et varoise, mais qui doit être assouvi afin d'accompagner sa montée en puissance. Var Aménagement Développement (VAD), dont la concession de centre-ville a été reconduite en juin dernier dans un périmètre élargi, en cœur de ville et sur sa première couronne, s'y attèle avec méthode.

Olivier Réal

* Le Benchmarking est une démarche d'observation et d'analyse des pratiques marketing utilisées et des performances atteintes par d'autres.



EFFET DOMINO DANS LE COMMERCE

Concernant les commerces, 21 250 m² ont été placés, dont 32 % en neuf et 10 transactions supérieures à 1 000 m², sachant qu'il y a eu un effet domino à l'est dans l'environnement direct de l'Avenue 83, à la faveur du déplacement et du remplacement de grandes enseignes. D'autres sont arrivées, confortant cette zone commerciale majeure. Toulon a également existé sur le segment grâce à une vingtaine de petites opérations structurant la réhabilitation au centre ancien de la rue Semard et de la place de l'Equerre, pour 1 200 m², sans oublier l'implantation rue d'Alger de Souleiado sur 250 m². Les loyers locatifs moyens sont évalués à 170/300 euros HT/HC/m²/an en neuf, 170 euros en rénové, 150 euros dans ancien. L'offre disponible est quasi équivalente à 19 000 m² (63 % située à l'est, zone où l'on recense 57 % de l'offre neuve).

PAS ASSEZ DE BUREAUX NEUFS

En bureaux, la demande placée a représenté 13 390 m² sur une trentaine d'opérations (seulement 21 % en neuf), dont 11 transactions locatives pour des surfaces de plus de 500 m², cinq en centre-ville de Toulon, autant à l'est et une à l'ouest. Les prix moyens, en hors taxes, hors charges, au mètre carré par an, s'élève à 165/180 euros en neuf, 140/160 euros en rénové, 100/130 euros en ancien, soit bien plus bas que les valeurs fortes de Nice et Marseille (loyers prime de 230 euros et 250/320 euros), et tout à fait comparables à ceux pratiqués dans les métropoles de Nantes, Grenoble ou Montpellier. L'offre disponible et immédiate en 2018 est de 34 110 m² (65 % à la location), dont seulement 7 % en neuf, ce qui est problématique. L'offre neuve à venir, évaluée dans un délai de 24 à 36 mois, serait de 16 600 m², uniquement à l'ouest.