

# 2017

## LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE AU SEIN DE L'AGGLOMÉRATION DE TOURS

.....

LES TRANSACTIONS DES CONSEILS EN  
IMMOBILIER D'ENTREPRISE, CLÉS EN  
MAIN ET PRINCIPALES OPÉRATIONS  
RÉALISÉES EN COMPTE-PROPRE

## Bureaux & Locaux d'activité

.....

**atu.** Agence d'Urbanisme  
de l'Agglomération de Tours

 CCI TOURAINE Chambre de Commerce et  
d'Industrie - Touraine

 Club  
Immobilier  
de Touraine Club Immobilier de Touraine

# SOMMAIRE



## Éditorial

Page 3

Par François Boille, Président du Club Immobilier de Touraine.

## À propos

Page 4

Le champ de l'étude.

L'évolution de l'observatoire.

## L'immobilier tertiaire

Page 6

La dynamique du marché.

Les caractéristiques des transactions.

Le niveau des prix



## Les locaux d'activité et entrepôts

Page 12

La dynamique du marché.

Les caractéristiques des transactions.

Le niveau des prix.



## Les partenaires

Page 18

Ils ont participé à cette étude.

## Glossaire

Page 19

Définition des indicateurs de marché Immostat.

# LE MOT DU PRÉSIDENT

## Un marché actif marqué par la rareté des grandes transactions



*Observatoire de l'immobilier d'entreprise. Comme chaque année depuis plus de 15 ans, le Club Immobilier de Touraine et ses partenaires sont heureux de publier les chiffres et analyses du marché économique. Cette observation consolidée et inscrite dans la durée est unique en région Centre - Val de Loire. Son utilité est collectivement partagée par les professionnels de l'immobilier, les collectivités, les chambres consulaires, les entreprises, etc.*

### ” Un niveau d'activité record depuis 15 ans

En 2017, sur le territoire du SCoT de l'Agglomération Tourangelle, plus de **75.500 m<sup>2</sup> de locaux d'activité et 42.200 m<sup>2</sup> de bureaux** ont été placés. Pour ces deux secteurs d'activité, il s'agit d'un volume de commercialisation jamais atteint au cours des 15 dernières années.

Autre indicateur du dynamisme du marché : le **taux de concrétisation**. Il présente lui aussi un niveau record, rendu possible par une demande qualifiée et en quantité suffisante (retour à des niveaux semblables à ceux du début des années 2000). Le marché à la hausse et la baisse du stock facilitent, quant à eux, la prise de décision des preneurs potentiels.

### ” Une stabilité des prix

2017 s'apparente à une **année de reprise**. Aussi, malgré un marché dynamique, les prix ne connaissent pas d'évolution importante. Ils sont stables, notamment pour les produits partagés (division en volume, copropriété, etc.). Certains types de biens peuvent avoir connu une hausse de valeur, comme les bâtiments indépendants (exemple : monopropriété). D'une manière générale, les prix pratiqués dans l'agglomération tourangelle sont compétitifs vis-à-vis des marchés d'autres métropoles.

**Les prix constatés varient fortement en fonction des caractéristiques des biens** : localisation, superficie, état général, degré d'équipement, part du bien dédiée au bureau d'accompagnement et taille du terrain d'assiette dans le cadre d'un local d'activité, etc.

### ” Une baisse du stock

La demande soutenue et la commercialisation satisfaisante conduisent mécaniquement à une baisse de l'offre. Certains segments sont plus particulièrement touchés : le **neuf**, notamment l'offre de qualité, bien située et proposée à la vente.

En ce début 2018, les souhaits exprimés par les entreprises portent, entre autres, sur une offre tertiaire neuve ou de beaux plateaux récents, à Tours et dans les communes urbaines limitrophes. Compte tenu de la faiblesse de l'offre, les **capacités de production** apparaissent comme devant être développées, en prenant garde aux répercussions qu'il pourrait y avoir sur les prix. Le niveau important d'activité constaté en 2017 tient pour partie à leur stabilité.

Par ailleurs, l'offre disponible est pour beaucoup constituée de **produits anciens et obsolètes. Leur rénovation ou leur reconversion** représentent des chantiers sur lesquels il conviendrait de s'interroger.

*François Boille*

Président du Club Immobilier de Touraine

# LE CHAMP DE L'ÉTUDE

L'étude annuelle portant sur le marché de l'immobilier d'entreprise de l'agglomération tourangelle existe depuis 2000.

Ce tableau de bord connaît cette année quelques évolutions. D'une part, les recompositions institutionnelles étendent le périmètre d'observation du SCoT de l'Agglomération Tourangelle de 40 à 54 communes. D'autre part, la disparition de l'Observatoire de l'Économie et des Territoires de Touraine conduit les partenaires à recentrer l'étude 2018 sur le marché des transactions.

## Aire d'analyse

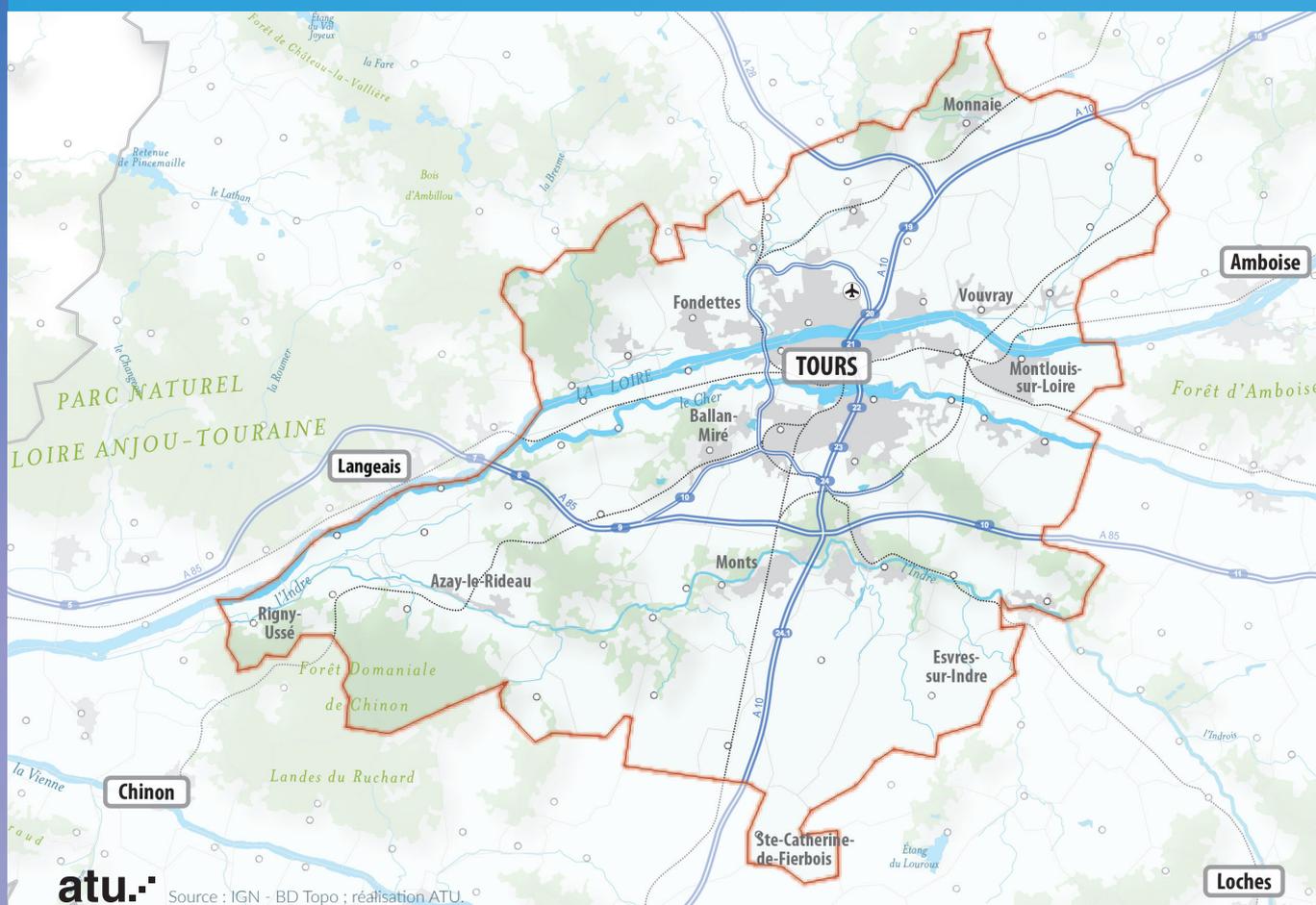
Les 54 communes composant le SCoT de l'Agglomération Tourangelle depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

## Étude des transactions

Elle recouvre l'ensemble des opérations réalisées au cours de l'année par les conseils en immobilier d'entreprise et collectivités partenaires. Les opérations "clés en main" réalisées par la Société d'Équipement de la Touraine (SET) ou les promoteurs privés sont également comptabilisées dans cette partie. Seules les transactions de bureaux destinées aux utilisateurs finaux sont intégrées.

## LE SCoT DE L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE

**1.090** Km<sup>2</sup>    **381.000** habitants    **172.000** emplois



# L'OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

2018

## 18 ANNÉES D'OBSERVATION

Grâce à un partenariat solide entre acteurs publics et privés, la Touraine dispose d'un outil d'observation pérenne, unique en région Centre - Val de Loire.

Pour le faire vivre, le Club Immobilier de Touraine (CIT) travaille désormais avec l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours (ATU) et la Chambre de Commerce et d'Industrie de Touraine (CCI). Ces dernières collectent et analysent les données, en lien avec la Commission Immobilier d'Entreprise du CIT.

2013

## CRÉATION DU CLUB IMMOBILIER DE TOURAINE

Le Club Immobilier de Touraine fédère l'ensemble des professionnels et acteurs représentatifs des activités liées à l'immobilier.

2009

## INTÉGRATION DES COMPTES-PROPRES

Intégration des principales opérations réalisées en comptes-propres (bureaux).

2003

## TOURS AU SEIN DU RÉSEAU NATIONAL

Harmonisation des définitions et des méthodes de collecte avec les autres membres du réseau national des observatoires d'immobilier d'entreprise (Rnoie).

2000

## MISE EN PLACE DE L'OBSERVATOIRE

Principe d'enquête annuelle réalisée par l'Observatoire de l'Économie et des Territoires de Touraine en partenariat avec la CCI - Touraine, l'Agence de Développement de la Touraine et la Fnaim Entreprise.

# LE MARCHÉ DES BUREAUX

## CHIFFRES CLÉS DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE

**42.268 m<sup>2</sup>**

C'est le volume global enregistré au cours de l'année 2017.

Une nette reprise du marché qui dépasse le record constaté en 2015 (41.714 m<sup>2</sup>), après une année 2016 morose.

**40%**

C'est la part des transactions réalisées sur Tours Centre, en forte augmentation.

À noter : l'absence d'offre en neuf entre Loire et Cher et la diminution du stock en seconde main.

**4.700 m<sup>2</sup>**

C'est la plus grande surface de bureaux commercialisée en compte propre sur l'année 2017 avec l'acquisition du Wilson par Citya.

À noter : cette transaction contribue fortement à l'augmentation de la part de la demande placée à Tours Centre, puisqu'elle représente à elle seule près de 30% du volume commercialisé sur ce secteur.

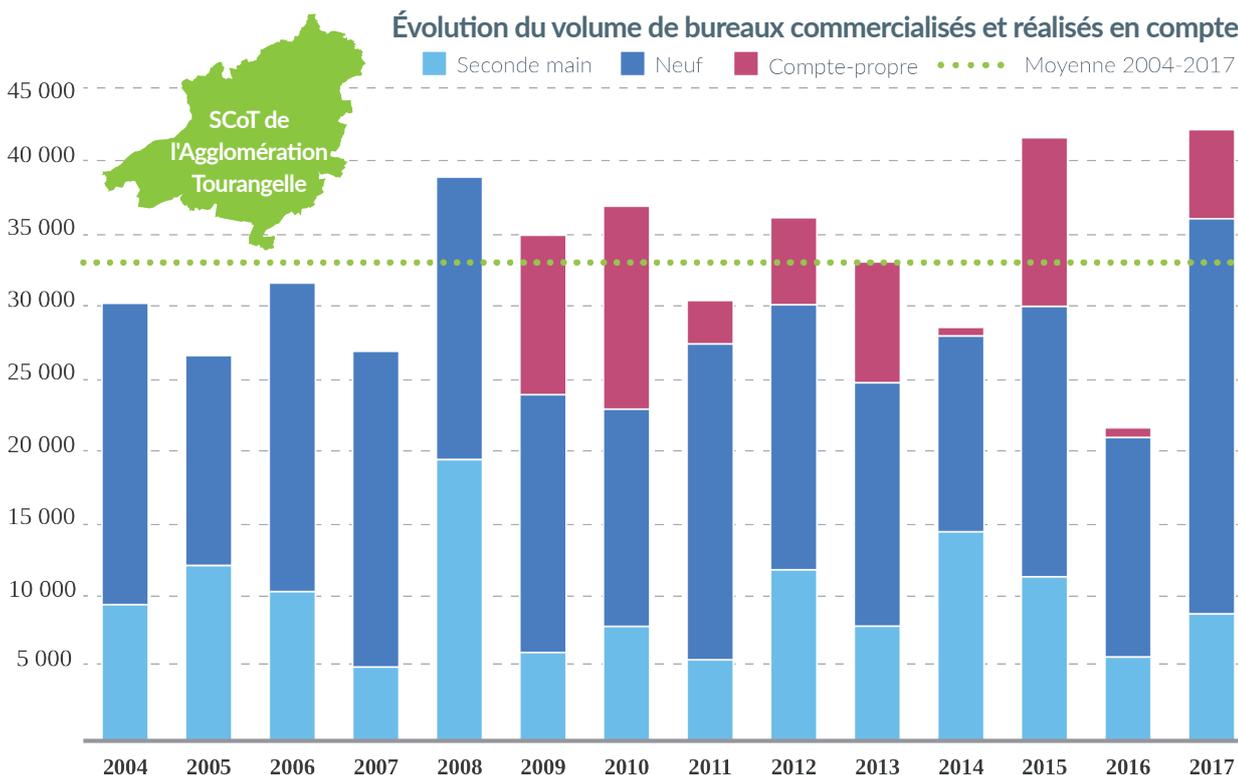
**16.054 m<sup>2</sup>**

C'est la surface de bureaux commercialisée au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2017.

Il s'agit de la période la plus dynamique avec 28% des transactions et 38% de la surface placée en 2017.

## UN DYNAMISME RECORD

128 transactions représentant plus de 42.200 m<sup>2</sup> de bureaux ont été réalisées en 2017. Il s'agit d'un volume de commercialisation jamais atteint au cours des quinze dernières années. L'activité a été plus particulièrement importante au cours du premier trimestre (28% des transactions et 38% des surfaces placées), sauf dans le secteur de Tours Nord où près de 40% des transactions et des surfaces placées l'ont été au cours du second semestre (notamment opération de l'Aéronef).



Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2018. Les comptes-propres, intégrés à partir de 2009, sont identifiés partiellement.

# AUTRE INDICATEUR DU DYNAMISME DU MARCHÉ

---

*Le taux de concrétisation. Il présente lui aussi un niveau record, rendu possible par une demande qualifiée et en quantité suffisante (retour à des niveaux semblables à ceux du début des années 2000). Le marché à la hausse et la baisse du stock facilitent, quant à eux, la prise de décision des preneurs potentiels.*

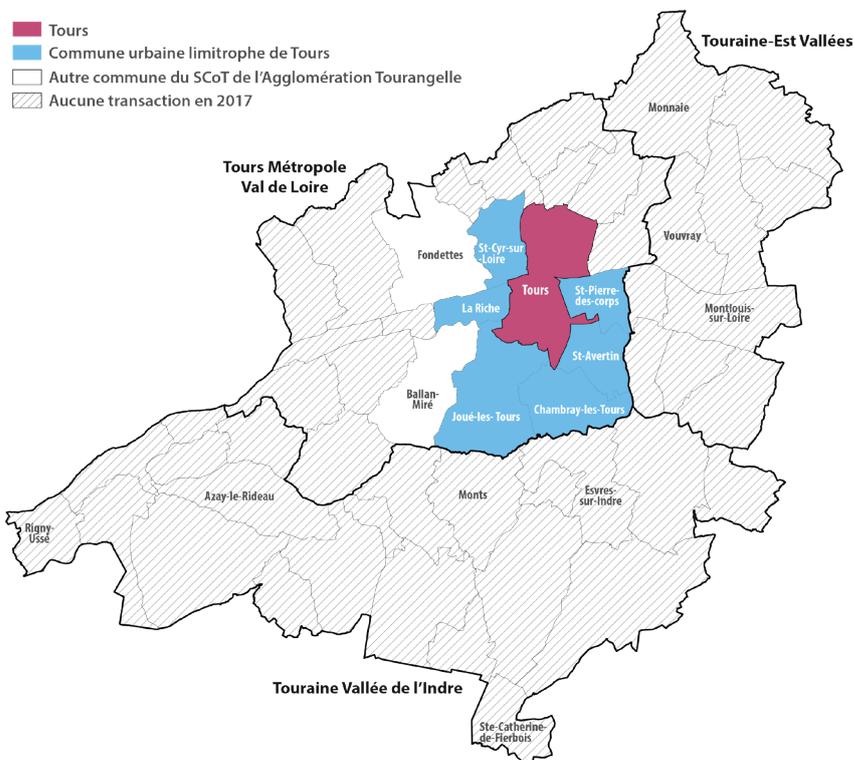


# LE MARCHÉ DES BUREAUX

## UNE ACTIVITÉ CONCENTRÉE À TOURS ET DANS LES COMMUNES URBAINES LIMITROPHES

En 2017, 7 transactions sur 10 concernent des demandes placées à Tours, plus particulièrement entre Loire et Cher. En dehors de la ville centre, l'activité se concentre dans les six communes urbaines limitrophes. Saint-Avertin accueille la moitié des transactions réalisées dans cet espace. La majorité des bureaux commercialisés se situe en dehors de parcs d'activité dédiés. Tours entre Loire et Cher ainsi que Tours Nord (avenue Maginot, quartier Monconseil) constituent les secteurs urbains les plus actifs. Pour ce qui est des espaces dédiés à l'activité économique, les Deux Lions et Europarc à Tours ainsi que les Granges Galands à Saint-Avertin concentrent l'essentiel des transactions réalisées en 2017. Au final, à Tours, une demande placée sur 3 s'est faite au sein d'un parc d'activité dédié.

### Territoire d'analyse



Source : traitement ATU.

## DES TRANSACTIONS DOMINÉES PAR LA LOCATION

Le marché immobilier tertiaire est essentiellement locatif. Cette situation connaît des nuances en fonction des territoires observés. Si trois communes ont uniquement permis de placer de la demande locative (Ballan-Miré, Joué-lès-Tours et La Riche), deux présentent un marché également réparti entre location et vente à utilisateur (Chambray-lès-Tours et Saint-Pierre-des-Corps) et une a seulement vu la réalisation de projets d'acquisition (Fondettes). En outre, trois quarts de la demande placée l'a été en location à Saint-Avertin et Saint-Cyr-sur-Loire. La ville centre se distingue, quant à elle, par des situations

### Bureaux commercialisés selon la nature de l'opération

Nature de l'opération	Nombre de transactions	Poids du nombre	Surface placée (m <sup>2</sup> )	Poids de la surface
Location	92	72%	23 109	55%
Vente utilisateur	36	28%	19 159	45%
<b>Ensemble</b>	<b>128</b>	<b>100%</b>	<b>42 268</b>	<b>100%</b>

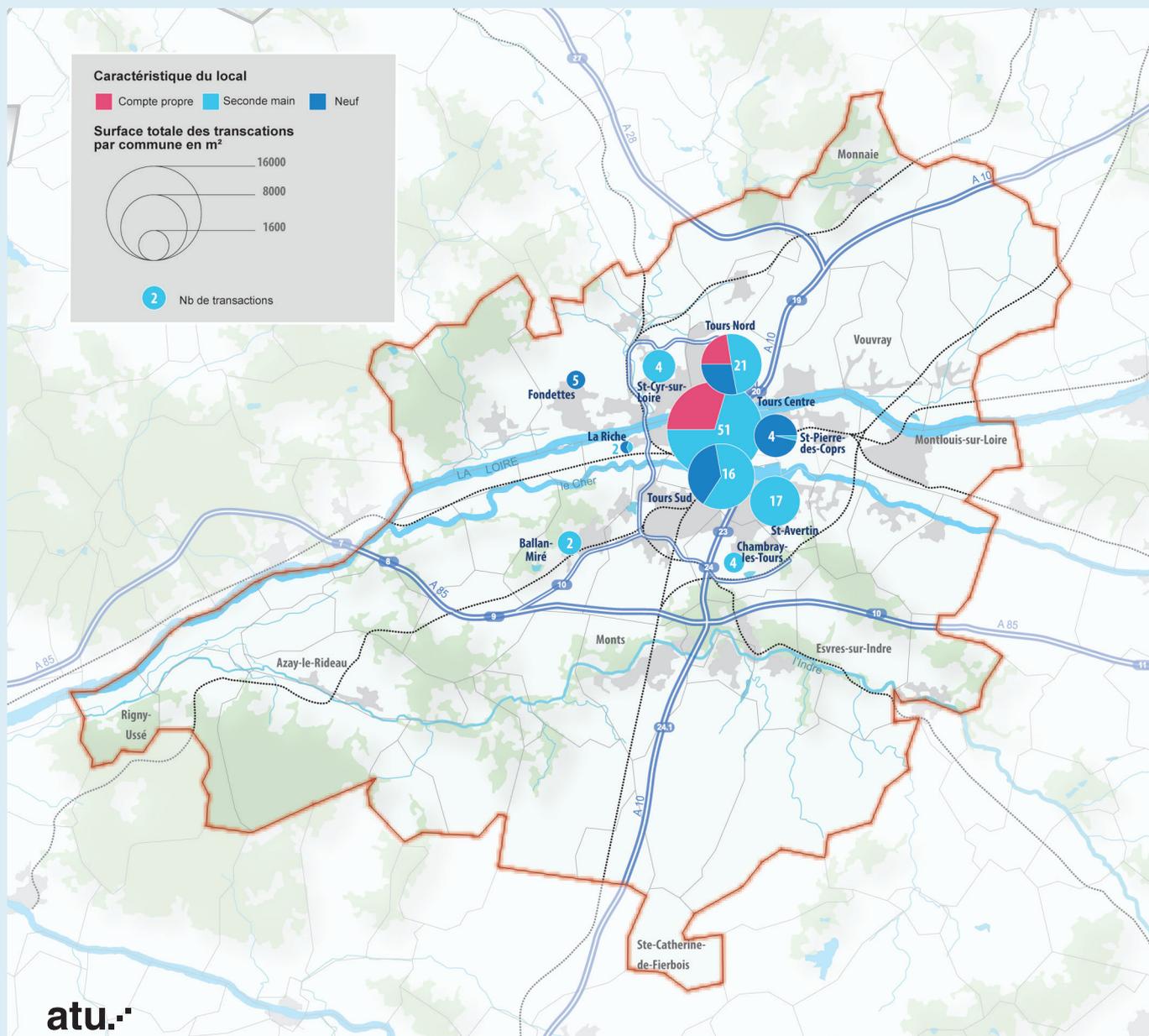
Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2018.



infracommunales variables : 2 transactions sur 3 sont des locations entre Loire et Cher, c'est environ 9 sur 10 ailleurs, avec un poids de ce marché plus marqué au Sud du Cher qu'au Nord de la Loire.

# LE MARCHÉ DES BUREAUX

Localisation des bureaux commercialisés et principales opérations réalisées en compte propre en 2017



Source : IGN - BD Topo ; conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2018. Les comptes-propres sont identifiés partiellement.

# LE MARCHÉ DES BUREAUX

## UN MARCHÉ DE SECONDE MAIN

Le poids du marché neuf continue de baisser atteignant 16% des transactions et 21% de la demande placée en 2017. Certaines villes sont dépourvues d'une telle offre. C'est notamment le cas de Tours où aucune vente n'a été enregistrée dans le neuf, de même qu'aucune location d'un bien récent entre Loire et Cher. D'une manière générale, seules les communes de Fondettes et de Saint-Pierre-des-Corps ont été le lieu de ventes dans le neuf en 2017. Les projets des Deux Croix pour la première et de la rue Fabienne Landy pour la seconde ont permis cette activité. Pour ce qui est de la location, les transactions portent sur des secteurs géographiques étendus (Tours hors hyper centre, Joué-lès-Tours, La Riche et Saint-Pierre-des-Corps) mais demeurent faibles en volume. À noter : aucune location d'un bien récent n'est à dénombrer en dehors de Tours et de ses communes urbaines limitrophes.

### Bureaux commercialisés selon le type de produit

Type de produit	Nombre de transactions	Poids du nombre	Surface placée (m <sup>2</sup> )	Poids de la surface
Seconde main	107	84%	33 602	79%
Neuf	21	16%	8 666	21%
<b>Ensemble</b>	<b>128</b>	<b>100%</b>	<b>42 268</b>	<b>100%</b>

Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2018.



Les souhaits exprimés par les entreprises portent, entre autres, sur une offre tertiaire neuve ou de beaux plateaux récents, précisément dans ces espaces du cœur de la Métropole. Compte tenu de la faiblesse de l'offre, les capacités de production apparaissent comme devant être développées, en prenant garde aux répercussions qu'il pourrait y avoir sur les prix. Le niveau important d'activité constaté en 2017 tient pour partie à leur stabilité.

Par ailleurs, l'offre disponible est pour beaucoup constituée de produits anciens et obsolètes. Leur rénovation ou leur reconversion représentent des chantiers sur lesquels il conviendrait de s'interroger.

## PRÈS DE 6 TRANSACTIONS SUR 10 PORTENT SUR DES BUREAUX DE MOINS DE 200 M<sup>2</sup>

Le marché immobilier tertiaire de l'agglomération tourangelle se compose majoritairement de petites surfaces. En 2017, près de 60% des transactions ont porté sur des bureaux de moins de 200 m<sup>2</sup>. À l'autre extrémité, les opérations d'au moins 1.000 m<sup>2</sup> représentent moins de 5% de l'activité mais près de 30% de la surface placée.

Sans surprise, la taille des bureaux commercialisés varie en fonction du contexte urbain dans lequel ils se situent et de la nature de l'activité qu'ils accueillent. Par exemple, la proportion de petits locaux est plus importante à Tours Centre (41% proposent moins de 100 m<sup>2</sup>) qu'à Tours Nord

### Bureaux commercialisés selon la superficie des locaux

Superficie des biens	Nombre de transactions	Poids du nombre	Surface placée (m <sup>2</sup> )	Poids de la surface
Moins de 100 m <sup>2</sup>	38	30%	2 309	5%
De 100 à 200 m <sup>2</sup>	36	28%	4 883	12%
De 200 à 500 m <sup>2</sup>	30	23%	10 123	24%
De 500 à 1000 m <sup>2</sup>	18	14%	13 153	31%
1000 m <sup>2</sup> ou plus	6	5%	11 801	28%

Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2018.

(33%) et encore plus qu'à Tours Sud (13%). Dans les autres communes de la Métropole, l'offre est assez diversifiée, allant de bureaux de moins de 100 m<sup>2</sup> (20%) à des locaux tertiaires de plus de 1.000 m<sup>2</sup> (5%).

# LE MARCHÉ DES BUREAUX

## UNE STABILITÉ DES PRIX

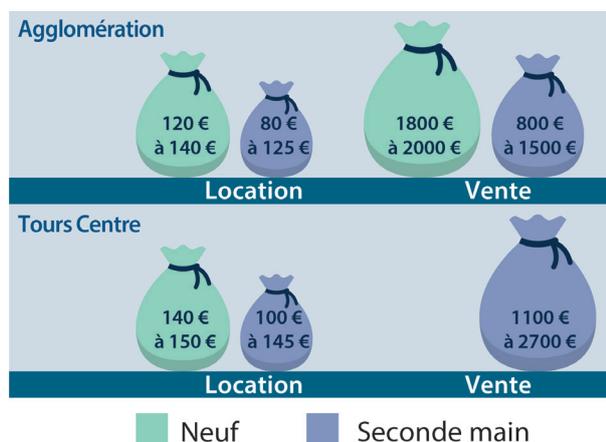
2017 s'apparente à une année de reprise. Aussi, malgré un marché dynamique, les prix ne connaissent pas d'évolution importante. Ils sont stables, notamment pour les produits partagés (division en volume, copropriété, etc.). Certains types de biens peuvent avoir connu une hausse de valeur, comme les bâtiments indépendants (exemple : monopropriété).

D'une manière générale, les prix pratiqués dans l'agglomération tourangelle sont compétitifs vis-à-vis des marchés d'autres métropoles.

Le prix d'achat médian d'un bureau se situe à 1.740 €/m<sup>2</sup> dans le neuf et à 1.350 €/m<sup>2</sup> en seconde main. Le prix de location médian s'établit, quant à lui, à 140 €/m<sup>2</sup>/an dans le neuf et à 125 €/m<sup>2</sup>/an en seconde main.

Les prix constatés varient fortement en fonction des caractéristiques des biens : localisation, superficie, état général, degré d'équipement, etc. D'où les fourchettes de prix plutôt larges indiquées ci-dessous.

### Valeurs observées en immobilier tertiaire en 2017



Source : Club Immobilier de Touraine. Fourchettes moyennes 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 DES LOCAUX D'ACTIVITÉ

## CHIFFRES CLÉS DU MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ ET ENTREPÔTS

**75.528 m<sup>2</sup>**

C'est le volume global de locaux commercialisés au cours de l'année 2017.

Le record de 2016 (89.242 m<sup>2</sup>) n'est pas égalé mais le marché est tout de même dynamique.

**91**

C'est le nombre de transactions réalisées au cours de l'année 2017.

Il est en augmentation par rapport à 2016 (74 transactions), mais représente des surfaces placées moins importantes.

**93%**

C'est la part de la surface placée en seconde main sur l'année 2017.

Celle-ci représente un volume de 69.965 m<sup>2</sup>. Ce résultat est une conséquence directe de l'absence de locaux d'activité neufs et entraîne une baisse significative du stock.

**62.140 m<sup>2</sup>**

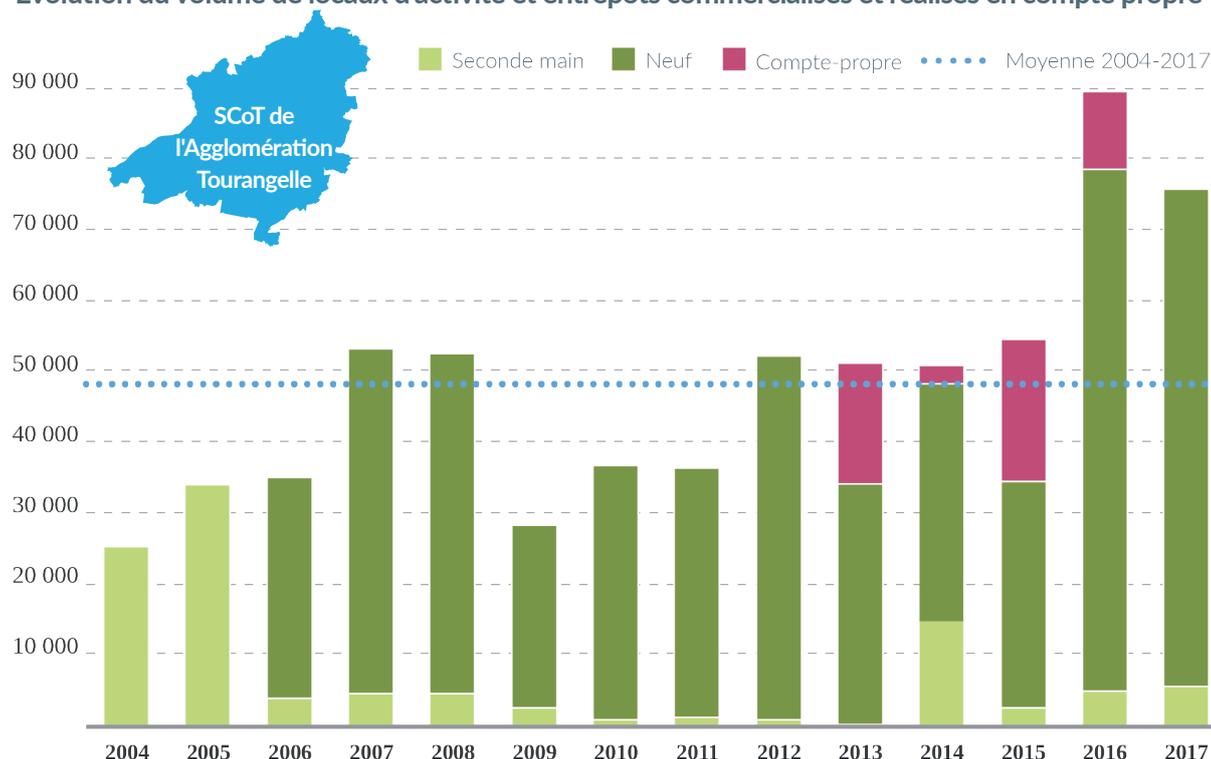
C'est la surface de locaux d'activité et d'entrepôts placée au sein du SCoT de l'Agglomération Tourangelle hors Tours, soit 82% du volume global.

L'absence d'offres en bâtiment d'activité sur la ville centre est à mettre en relation avec ces chiffres.

## UNE ACTIVITÉ IMPORTANTE

91 transactions représentant plus de 75.500 m<sup>2</sup> de locaux d'activité et entrepôts ont été réalisées en 2017. Il s'agit d'un volume de commercialisation record pour la période des quinze dernières années, même s'il demeure en dessous du niveau exceptionnel de 2016 (près de 90.000 m<sup>2</sup> de demande placée). L'activité a été plus particulièrement importante au cours du premier trimestre (36% des transactions et 41% des surfaces placées), sauf dans le secteur de Tours Centre (ZI du Menneton) et à Fondettes, où plus de 90% des surfaces commercialisées l'ont été au troisième trimestre.

### Évolution du volume de locaux d'activité et entrepôts commercialisés et réalisés en compte propre



Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2018. Les comptes-propres, intégrés à partir de 2009, sont identifiés partiellement.

# ACTIVITY

*Au sein de la zone commerciale de la Vrillonnerie à Chambray-lès-Tours, ce village d'entreprises ouvrira prochainement ses portes. Il s'articule autour de quatre bâtiments d'activité et un immeuble de bureaux. Les plateaux sont modulables de 300 m<sup>2</sup> à 1.200 m<sup>2</sup> et des aménagements sur mesure sont possibles. Le stationnement est, quant à lui, mutualisé.*



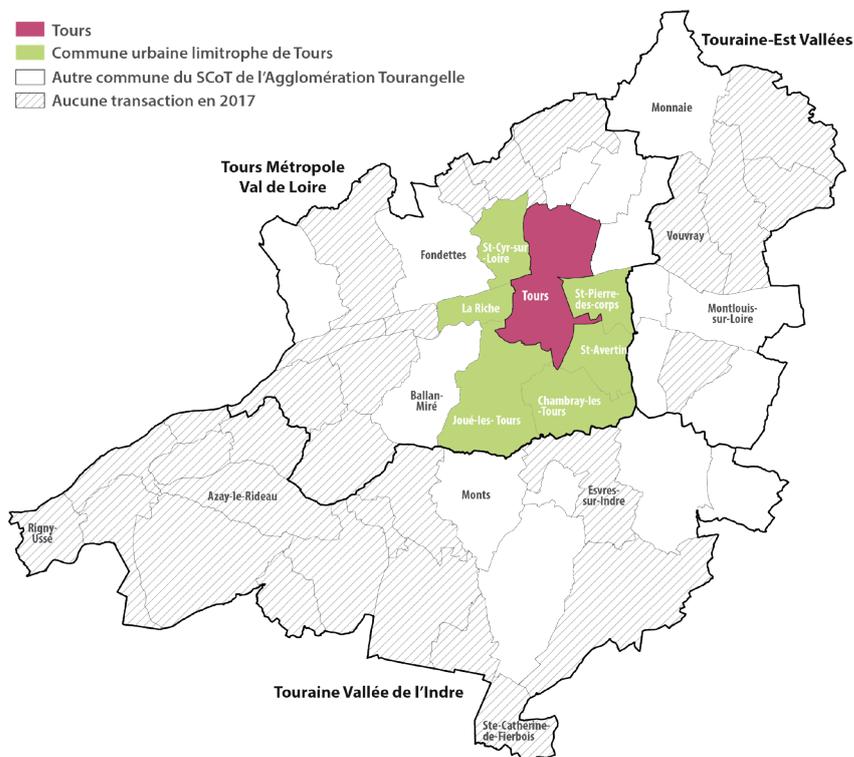
# LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ

## DES OPÉRATIONS PRINCIPALEMENT LOCALISÉES DANS DES PARCS D'ACTIVITÉ

En 2017, près de 6 transactions sur 10 concernent des demandes placées en dehors de Tours et de ses communes urbaines limitrophes. Ces dernières représentent, quant à elles, 3 opérations sur 10. L'activité se concentre à Joué-lès-Tours et Saint-Pierre-des-Corps qui accueillent chacune au moins 10 transactions de locaux d'activité et entrepôts.

La majorité des commercialisations se situe au sein de parcs d'activité dédiés. C'est le cas de plus de 8 transactions sur 10. Les Grands Mortiers à Saint-Pierre-des-Corps, Even'Parc à Esvres-sur-Indre, le pôle d'activité Cugnot à Joué-lès-Tours et Carrefour en Touraine à Ballan-Miré ont chacun été le lieu d'au moins 5 transactions.

### Territoire d'analyse



Source : traitement ATU.

## UN MARCHÉ ÉQUILIBRÉ ENTRE LOCATION ET ACQUISITION

Le marché des locaux d'activité et entrepôts se partage à peu près à part égale entre location et vente à utilisateur. Cette situation connaît des nuances en fonction des territoires observés. Parmi les 24 communes du SCoT de l'Agglomération Tourangelle qui ont été l'objet d'une opération de locaux d'activité et entrepôts en 2017, 1 sur 4 se caractérise par un marché uniquement centré sur la location. À l'inverse, 1 sur 4 a seulement été le lieu de ventes à utilisateur.

### Locaux d'activité et entrepôts commercialisés selon la nature de l'opération

Nature de l'opération	Nombre de transactions	Poids du nombre	Surface placée (m <sup>2</sup> )	Poids de la surface
<b>Location</b>	50	55%	37 142	49%
<b>Vente utilisateur</b>	41	45%	38 386	51%
<b>Ensemble</b>	<b>91</b>	<b>100%</b>	<b>75 528</b>	<b>100%</b>

Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2018.



La ville centre se distingue, quant à elle, par des situations infracommunales variées : 1 demande placée sur 4 est une vente entre Loire et Cher, c'est 4 sur 10 au Nord de la Loire et l'ensemble du marché au Sud du Cher.



# LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ

## UN MARCHÉ DE SECONDE MAIN

Le poids du marché neuf demeure à un niveau faible avec 18% des transactions et 7% des surfaces placées en 2017. Plus de la moitié des communes du SCoT de l'Agglomération Tourangelle qui ont vu la réalisation d'une opération de locaux d'activité et entrepôts en 2017 sont dépourvues d'une telle offre. C'est notamment le cas de Tours où aucune vente n'a été enregistrée dans le neuf, de même qu'aucune location d'un bien récent à l'exception d'une transaction à Tours Nord. En termes d'acquisition neuve, on dénombre une seule opération : un local de 50 m<sup>2</sup> à Joué-lès-Tours. Pour ce qui est de la location, les transactions de biens récents portent sur des secteurs géographiques étendus mais restent faibles en volume (15 transactions réparties sur 9 communes, dont 4 à Sorigny). L'activité de seconde main concerne une plus

### Locaux d'activité et entrepôts commercialisés selon le type de produit

Type de produit	Nombre de transactions	Poids du nombre	Surface placée (m <sup>2</sup> )	Poids de la surface
Seconde main	75	82%	69 965	93%
Neuf	16	18%	5 563	7%
<b>Ensemble</b>	<b>91</b>	<b>100%</b>	<b>75 528</b>	<b>100%</b>

Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2018.



grande partie du territoire (22 communes). Elle a été plus particulièrement dynamique dans cinq villes qui ont été l'objet d'au moins 5 transactions de locaux d'activité et entrepôts : Saint-Pierre-des-Corps, Joué-lès-Tours, Montlouis-sur-Loire, Ballan-Miré et Tours, notamment Tours Nord.

En outre, une vigilance particulière est à porter sur l'offre disponible qui est pour beaucoup constituée de produits anciens et obsolètes. Leur rénovation ou leur reconversion représentent des chantiers sur lesquels il conviendrait de s'interroger.

## PRÈS DE 5 TRANSACTIONS SUR 10 PORTENT SUR DES LOCAUX DE MOINS DE 500 M<sup>2</sup>

Le marché des locaux d'activité et entrepôts de l'agglomération tourangelle se compose pour moitié de petites surfaces. En 2017, près de 50% des transactions ont porté sur des locaux de moins de 500 m<sup>2</sup>. À l'autre extrémité, les opérations d'au moins 3.000 m<sup>2</sup> représentent 3% de l'activité mais plus de 20% de la surface placée. Cette offre de grands volumes se situent en dehors de Tours et de ses communes urbaines limitrophes.

### Bureaux commercialisés selon la superficie des locaux

Superficie des biens	Nombre de transactions	Poids du nombre	Surface placée (m <sup>2</sup> )	Poids de la surface
Moins de 250 m <sup>2</sup>	20	22%	3 3976	5%
De 250 à 500 m <sup>2</sup>	23	25%	8 229	11%
De 500 à 1000 m <sup>2</sup>	28	31%	20 015	27%
De 1000 à 3000 m <sup>2</sup>	17	19%	27 350	36%
3000 m <sup>2</sup> ou plus	3	3%	15 958	21%

Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2018.

# LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ



## UNE STABILITÉ DES PRIX

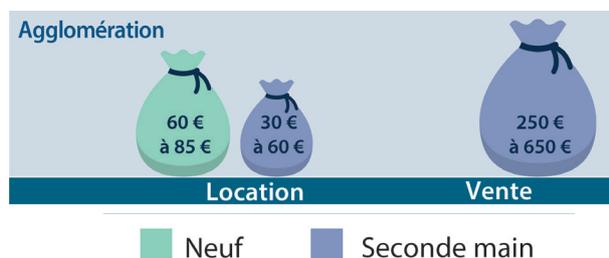
2017 s'apparente à une année de reprise. Aussi, malgré un marché dynamique, les prix ne connaissent pas d'évolution importante. Ils sont stables, notamment pour les produits partagés (division en volume, copropriété, etc.). Certains types de biens peuvent avoir connu une hausse de valeur, comme les bâtiments indépendants (exemple : monopropriété).

D'une manière générale, les prix pratiqués dans l'agglomération tourangelle sont compétitifs vis-à-vis des marchés d'autres métropoles.

Le prix d'achat médian d'un local d'activité se situe à 540 €/m<sup>2</sup> en seconde main. Le prix de location médian s'établit, quant à lui, à 70 €/m<sup>2</sup>/an dans le neuf et à 48 €/m<sup>2</sup>/an en seconde main.

Les prix constatés varient fortement en fonction des caractéristiques des biens : localisation, superficie, état général, degré d'équipement, part du bien dédiée au bureau d'accompagnement, taille du terrain d'assiette du local, etc. D'où les fourchettes de prix plutôt larges indiquées ci-dessous. Sur une même commune, les coûts d'acquisition et de location peuvent varier fortement, notamment en dehors des villes limitrophes de Tours. Pour ces dernières, on identifie deux types de marché pour la vente en seconde main. Saint-Cyr-sur-Loire se distingue avec des prix élevés, supérieurs à 1.000 €/m<sup>2</sup>. Ailleurs, ils sont compris entre 360 €/m<sup>2</sup> et 660 €/m<sup>2</sup> et plutôt homogènes à l'échelle communale.

### Valeurs observées pour les locaux d'activité en 2017



Source : Club Immobilier de Touraine. Fourchettes moyennes 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.

# LES PARTENAIRES

## ils ont participé à cette étude

L'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours, la Chambre de Commerce et d'Industrie - Touraine et le Club Immobilier de Touraine remercient l'ensemble des conseils en immobilier d'entreprise, professionnels de la construction et agents des collectivités territoriales qui ont participé à cette étude en prenant le temps de partager leurs connaissances et perspectives.



**ADVENIS**  
REAL ESTATE SOLUTIONS  
**ADVENIS**  
**VAL DE LOIRE**  
28, rue de la Tuilerie  
37550 SAINT-AVERTIN  
Tél : 02 47 46 28 55  
E-mail : valde Loire@advenis-res.com  
Internet : www.advenis-res.com



**ARTHUR LOYD**  
**BOILLE IMMOBILIER**  
47, rue Edouard Vaillant  
37000 TOURS  
Tél : 02 47 750 750  
Fax : 02 47 750 908  
E-mail : contact@arthurloyd-tours.com  
Internet : www.boille-immobilier.fr



**BNP PARIBAS**  
**REAL ESTATE**  
29 rue de la Milletière  
37100 TOURS  
Tél : 02 47 44 70 58  
E-mail : transaction.tours@bnpparibas.com  
Internet : www.realestate.bnpparibas.fr



**BROSSET IMMOBILIER**  
**CBRE**  
4, rue de Clocheville BP 2017  
37020 TOURS Cedex 1  
Tél : 02 47 333 347  
Fax : 02 47 333 343  
E-mail : immo.entreprise@brosset-immobilier.fr  
Internet : www.brosset-immobilier.fr



**TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE**  
**SERVICE DÉV. ÉCONOMIQUE**  
60, avenue Marcel Dassault BP651  
37206 TOURS Cedex 3  
Tél : 02 47 80 33 00  
Fax : 02 47 28 34 46  
E-mail : deveco@tours-metropole.fr  
Internet : www.tours-metropole.fr



**TOURAINES-EST VALLÉES**  
**SERVICE DÉV. ÉCONOMIQUE**  
48, rue de la Frelonnerie BP70  
37270 MONTLOUIS-SUR-LOIRE  
Tél : 02 47 50 80 94  
Fax : 02 47 50 79 65  
E-mail : soufiane.khachlaa@touraineestvallees.fr  
Internet : www.ctouraineestvallees.fr



**TOURAINES VALLÉE DE L'INDRE**  
**SERVICE DÉV. ÉCONOMIQUE**  
6, place Antoine de St-Exupéry  
ZA ISOPARC  
37250 SORIGNY  
Tél : 02 47 34 29 00  
E-mail : aurelie.michel@tourainevalleedelindre.fr  
Internet : www.tourainevalleedelindre.fr



**CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE - TOURAINES**  
4 bis, rue Jules Favre BP 41028  
37010 TOURS Cedex 1  
Tél : 02 47 47 20 00  
E-mail : mchambert@touraine.cci.fr  
Internet : www.simplanter-en-touraine.com



**I2BC**  
**IMMOBILIER D'ENTREPRISE**  
114, avenue André Maginot  
37100 TOURS  
Tél : 02 47 888 888  
Fax : 02 47 41 58 24  
E-mail : contact@i2bc.fr  
Internet : www.i2bc.fr



**IEL**  
**IMMOBILIER D'ENTREPRISE**  
41, rue de la Milletière - bât. F  
37100 TOURS  
Tél : 02 47 05 08 08  
E-mail : claire.cherrier@iel.fr  
Internet : www.iel.fr



**SOCIÉTÉ D'ÉQUIPEMENT DE LA TOURAINES - LA SET**  
40, rue James Watt BP 20605  
37206 TOURS Cedex 3  
Tél : 02 47 80 44 44  
Fax : 02 47 27 80 09  
E-mail : saget@set.fr  
Internet : www.set.fr



**TRANSAC**  
**ARTPROM**  
13, rue Edouard Vaillant BP31517  
37015 TOURS Cedex 1  
Tél : 02 47 70 22 32  
Fax : 02 47 66 59 04  
E-mail : secretariat@artprom.fr  
Internet : www.artprom.fr



**SQUARE HABITAT**  
**IMMOBILIER D'ENTREPRISE**  
113, rue des Halles BP 1508  
37015 TOURS Cedex 1  
Tél : 02 47 76 60 00  
Fax : 02 47 76 60 30  
E-mail : entreprise37@squarehabitat.fr  
Internet : www.squarehabitat-touraine.com



**LA CENTRALE IMMOBILIÈRE ORPI ENTREPRISES**  
15, avenue de Grammont  
37000 TOURS  
Tél : 02 47 75 53 57  
Port : 07 78 41 19 79  
E-mail : dhuguet@orpientreprises.com  
Internet : www.orpientreprises.com

# GLOSSAIRE

## définition des indicateurs de marché Immostat

---

**Compte propre :** il s'agit des surfaces de bureaux construites à l'initiative d'une entreprise ou d'une administration pour sa propre utilisation et qui ne passe pas par un réseau de commercialisation.

**Demande placée :** ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisées par les utilisateurs finaux.

**Neuf :** surfaces neuves ou lourdement restructurées, qui sont fiscalement assujetties à la TVA pendant 5 ans, en cas de vente, à compter de la date de livraison de l'immeuble.

**Transaction :** ensemble des commercialisations, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs finaux et concrétisées par la signature d'un bail ou d'un acte de vente.

La CCI Touraine vous accompagne  
pour réussir votre projet  
**de développement immobilier**



Conseil  
Accompagnement  
Recherche de locaux

[www.simplanter-en-touraine.com](http://www.simplanter-en-touraine.com)



**CCI TOURAINE**



## CONTACTS

---

### **atu.** Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

Aurélie Ravier - Dynamiques métropolitaines  
3 cours du 56 avenue Marcel Dassault - BP 601  
370206 Tours cedex 3  
Tél: +33 (0)2 47 71 70 74  
ravier@atu37.fr  
www.atu37.org

---

### CCI TOURAINE **Chambre de Commerce et d'Industrie - Touraine**

Michel Chambert  
4, bis rue Jules Favre - BP 41028  
37010 Tours cedex 1  
Phone: +33 (0)2 47 47 20 00  
mchambert@touraine.cci.fr  
www.simplanter-en-touraine.com

---

### Club Immobilier de Touraine **Club Immobilier de Touraine**

François Boille - Président  
4, bis rue Jules Favre - BP 41028  
37010 Tours cedex 1  
Phone: +33 (0)2 47 750 750  
Fax: +33 (0)2 47 750 908  
contact@club-it.fr  
www.club-it.fr