



Club
Immobilier
de Touraine

2020

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE DANS L'AGGLOMÉRATION DE TOURS

.....
LES TRANSACTIONS DES CONSEILS EN
IMMOBILIER D'ENTREPRISE, CLÉS EN
MAIN ET PRINCIPALES OPÉRATIONS
RÉALISÉES EN DIRECT

Bureaux & Locaux d'activité

En partenariat avec :

.....

atu.

Agence d'Urbanisme
de l'Agglomération de Tours



Chambre de Commerce et
d'Industrie - Touraine

SOMMAIRE



Le mot du Président

Page 3

Par François Boille, Président du Club Immobilier de Touraine

Le champ de l'étude

Page 4

Aire d'analyse

Données

Chiffres clés SCoT Agglo

L'historique de l'étude

Page 5

21 ans d'observation



Le marché des bureaux

Page 6

La dynamique du marché

L'analyse du marché

Le niveau des prix

Le marché des locaux d'activité et entrepôts

Page 12

La dynamique du marché

L'analyse du marché

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

L'activité se maintient malgré la crise de la Covid-19



” L'observatoire de l'immobilier d'entreprise

Depuis 21 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 et les entreprises.

” Une année hors du commun

L'année 2020 a été marquée par la pandémie mondiale. De nombreuses activités économiques, dont celle des conseils en immobilier d'entreprise, ont été impactées par cette situation et les périodes de confinement successives. Le confinement strict de deux mois du printemps 2020 a notamment rendu très difficile la réalisation d'opérations. Les résultats du 2^e trimestre sur le marché tertiaire et celui des locaux d'activité et entrepôts s'en ressentent. Ce dernier marché a connu une baisse de près de 50% du nombre de transactions entre les deuxièmes trimestres 2019 et 2020.

” Le marché de l'immobilier d'entreprise se maintient

Malgré ce contexte inédit, le marché de l'immobilier d'entreprise s'est maintenu dans l'agglomération tourangelle à l'inverse de ce qui peut être observé à Paris et dans les autres grandes métropoles. Sur le territoire, le volume de transactions enregistré sur le marché de l'immobilier de bureaux est de 29 522 m² soit un peu en deçà du volume moyen échangé entre 2009 et 2019 (34 000 m²). Le marché des locaux d'activité et entrepôts est toujours sur une bonne dynamique. Il atteint un volume d'un peu plus de 77 000 m² ce qui est au-dessus de la moyenne décennale (59 000 m² placés en moyenne entre 2009 et 2019). Finalement, sur les deux marchés, la demande reste active, tonique, notamment à l'acquisition. L'offre, en revanche, est insuffisante et peu qualitative.

” Une activité concentrée dans le cœur métropolitain

Le marché de l'immobilier d'entreprise est concentré dans les communes du cœur métropolitain. En 2020, 2 transactions de bureaux sur 3 concernent des demandes placées à Tours ce qui représente 58% de la surface totale de bureaux loués et vendus. Les zones tertiaires les plus dynamiques sont l'hyper-centre (place Jean Jaurès, boulevards Béranger et Heurteloup, secteur Gare/Sanitas) et Tours Sud (quartier des 2 Lions). S'agissant du marché des locaux d'activités,

la majorité des commercialisations ont eu lieu en zones d'activité économique (Parçay-Meslay enregistre le plus fort volume de surfaces placé).

” Un niveau de prix plus élevé en seconde main à l'acquisition

Sur le marché de l'immobilier tertiaire, le prix d'achat en seconde main est toujours élevé en raison de la rareté des biens et d'une demande encore bien présente. Sur celui des locaux et entrepôts, le prix d'achat en seconde main augmente aussi de façon substantielle. Les prix constatés varient naturellement en fonction des caractéristiques des biens. De manière générale, les prix pratiqués dans l'agglomération tourangelle sont compétitifs vis-à-vis des marchés d'autres métropoles.

” Un faible impact de la crise sanitaire sur l'évolution de la demande de bureaux

Certains prédisent une évolution de la demande de bureaux en raison du contexte allant dans le sens d'une réduction de surfaces ou d'organisations différentes des espaces de travail (redimensionnement des bureaux, aménagements d'espaces collaboratifs). Ces phénomènes sont encore peu perceptibles sur le marché de l'agglomération tourangelle. S'agissant du travail à distance, il touche surtout des activités tertiaires ayant des surfaces importantes et des métiers qui peuvent s'y adapter. Ces activités existent à Tours mais pas dans de grandes proportions. En outre, la majorité du parc porte sur des surfaces de moins de 200 m² qui se prêtent peu à des réductions de surface. À l'heure actuelle, c'est plutôt la baisse de l'activité des entreprises qui pourrait avoir des conséquences sur la taille du parc.

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. Son périmètre d'observation est le SCoT de l'Agglomération Tourangelle qui comprend 54 communes. Les partenaires de l'étude se concentrent sur le marché des transactions..

AIRE D'ANALYSE

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

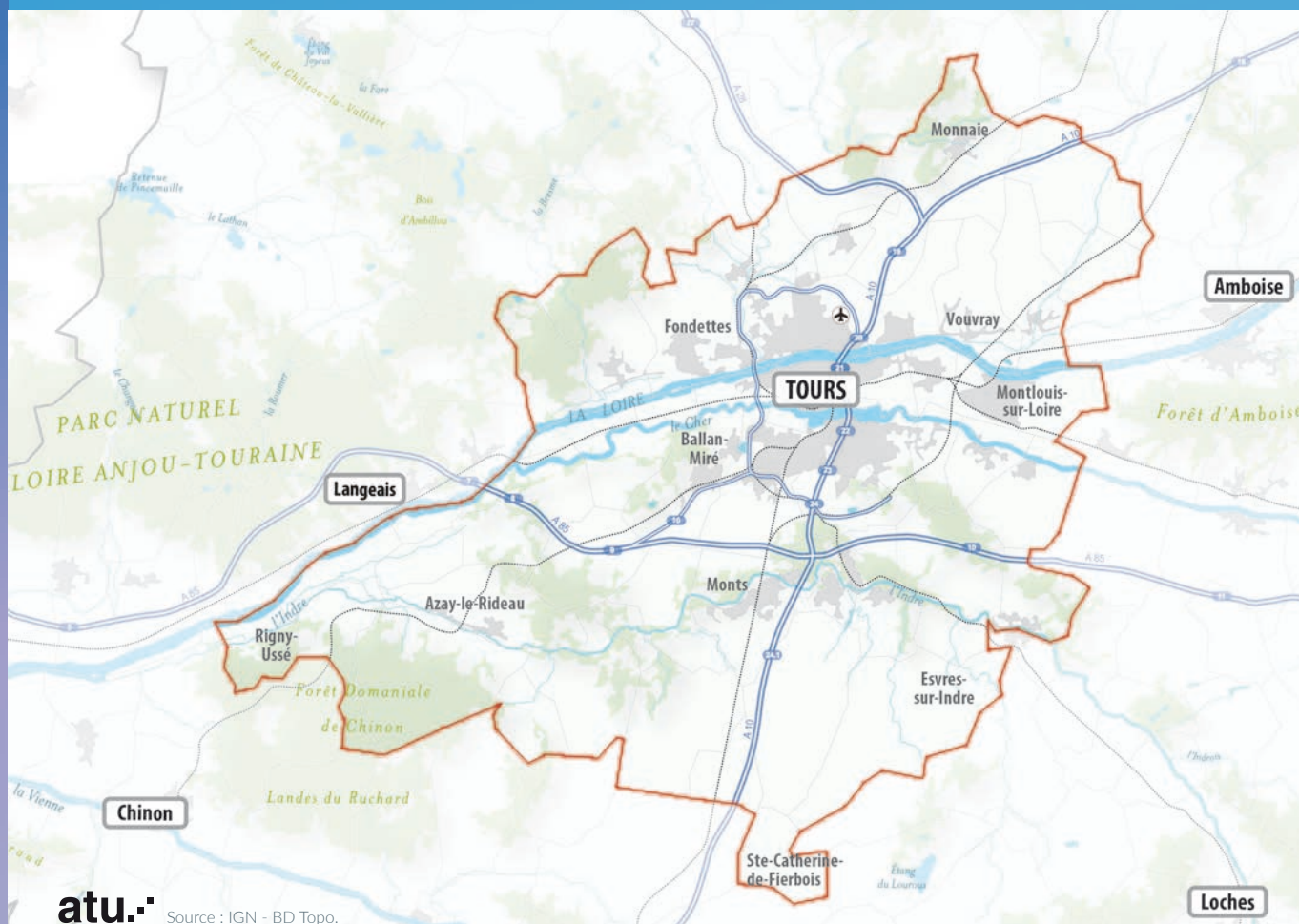
DONNÉES

Les chiffres sont collectés auprès des membres du Club Immobilier de Touraine en fin d'année. Les transactions recouvrent l'ensemble des opérations réalisées au cours de l'année par les conseils en immobilier d'entreprise et collectivités partenaires. Les comptes propres, c'est-à-dire les opérations conçues et réalisées directement par les futurs utilisateurs qui ont la maîtrise du foncier, sont identifiés partiellement. Il en va de même pour les transactions directes c'est-à-dire celles qui sont réalisées sans l'intervention d'un intermédiaire conseil en immobilier d'entreprise.

CHIFFRES CLÉS SCOT AGGLO

1 088 Km² | **384 982** habitants | **171 370** emplois

Source : Insee, RP2017.



atu.

Source : IGN - BD Topo.

L'OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

2021

21 ANS 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 depuis 2017 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.

À l'échelle nationale, une Fédération des clubs immobiliers (FFCI) a vu le jour il y a un an. Le CIT l'a rejoint dans le but de partager des bonnes pratiques et de croiser les regards et analyses sur les marchés métropolitains de l'immobilier d'entreprise.

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



La dynamique du marché

CHIFFRES CLÉS DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE

29 522 m²

C'est le volume global de transactions enregistré au cours de l'année 2020.

Il est un peu en deçà du volume moyen échangé entre 2009 et 2019 (34 000 m²) principalement en raison de la crise sanitaire.

8 sur 10

C'est la proportion de transactions de seconde main ce qui représente 75% de la surface placée.

Le stock de bureaux neuf à un an est faible.

62%

C'est la part des transactions réalisées à Tours (en nombre).

La majorité des bureaux loués et vendus dans la commune est localisée dans le secteur Centre (entre Loire et Cher).

2 500 m²

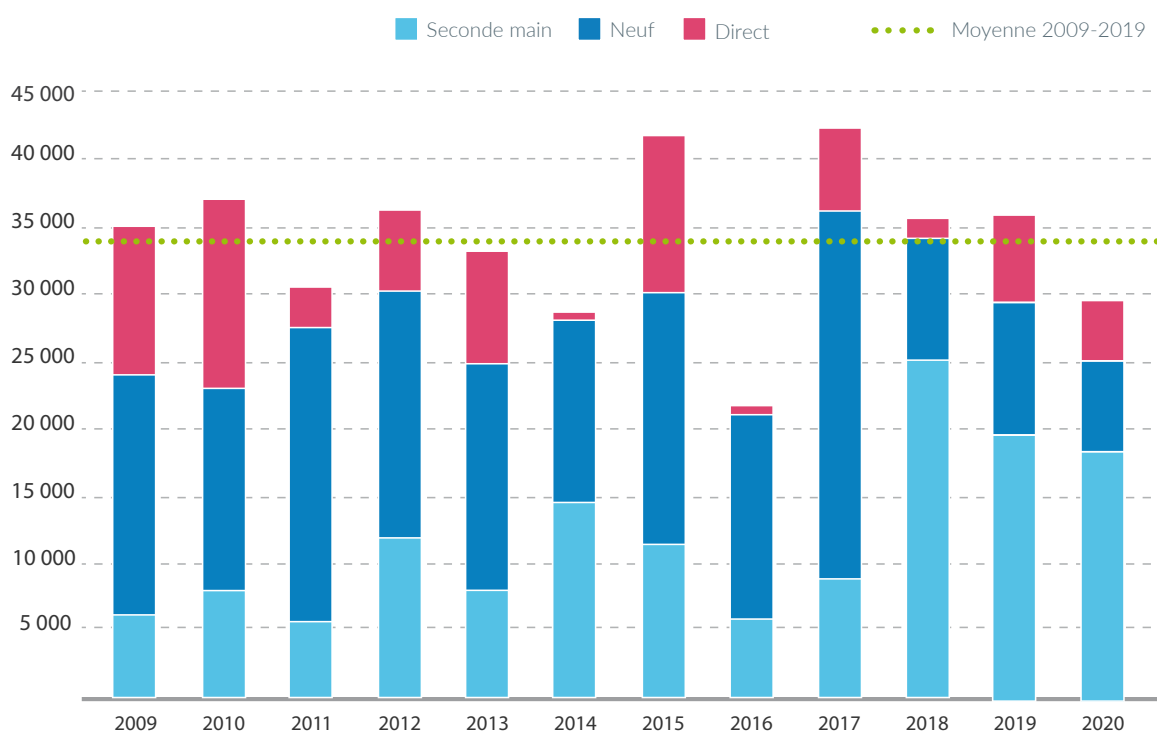
C'est la plus grande surface placée dans le quartier des 2 Lions.

Il s'agit d'une vente en l'état futur d'achèvement.

UN MARCHÉ QUI SE MAINTIENT MALGRÉ LE CONTEXTE DE CRISE SANITAIRE

104 transactions représentant 29 522 m² de bureaux ont été réalisées en 2020. Comme en 2019, un volume important de transactions directes a été identifié partiellement (environ 4 000 m²). Le volume total de commercialisation est en baisse par rapport à l'année 2019 (35 535 m²) et en dessous de la moyenne des 10 dernières années (34 000 m²). La baisse observée sur le marché des bureaux est à relativiser en raison du contexte pandémique et de ses effets sur l'activité économique. La période d'activité des conseils en immobilier d'entreprise a notamment été réduite des deux mois de confinement strict du printemps 2020. Limitée à 10 mois, l'activité a été la plus forte au cours du dernier trimestre (37% des transactions et 55% des surfaces placées).

Évolution du volume de bureaux commercialisés et réalisés en direct et clé en main



Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU – CCI Touraine – CIT, janvier 2021. Les transactions directes, intégrées à partir de 2009, sont identifiées partiellement.

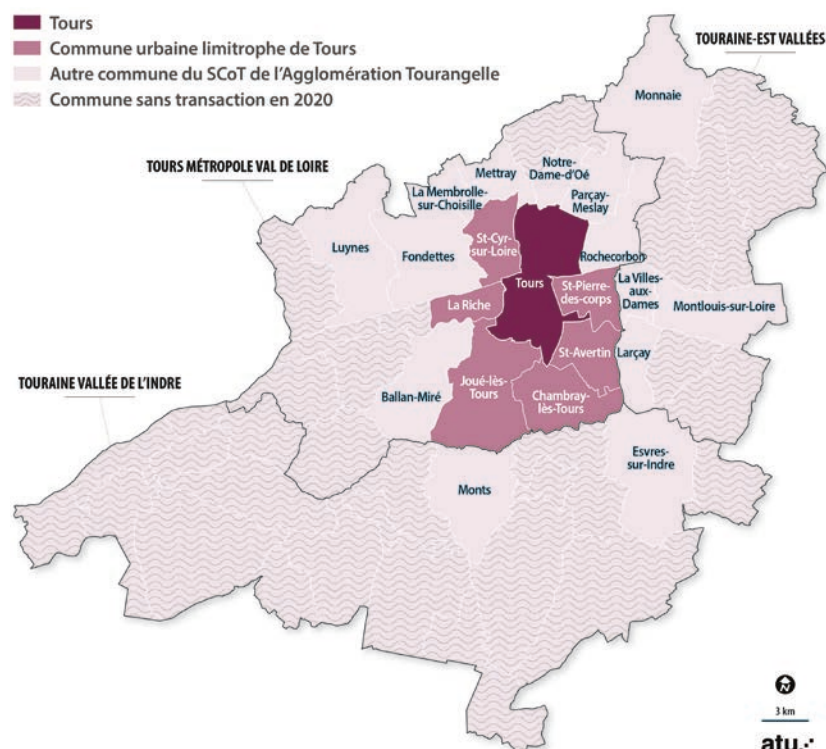
L'analyse du marché

UNE ACTIVITÉ TOUJOURS CONCENTRÉE DANS LE CŒUR MÉTROPOLITAIN

En 2020, 2 transactions sur 3 concernent des demandes placées à Tours ce qui représente 58% de la surface totale de bureaux loués et vendus. Les zones tertiaires les plus dynamiques sont l'hyper-centre (place Jean Jaurès, boulevards Béranger et Heurteloup) et Tours Sud (quartier des 2 Lions) au sein de laquelle une importante vente en l'état futur d'achèvement a été réalisée.

En dehors de la ville centre de la métropole, l'activité se concentre dans les six communes urbaines limitrophes. La zone des Granges Galand à Saint-Avertin enregistre 18 transactions sur 31 réalisées dans le cœur métropolitain¹ hors Tours, viennent ensuite Chambray-les-Tours et Saint-Cyr-sur-Loire qui comptent à elles deux 8 transactions de bureaux en 2020.

Localisation des transactions de bureaux en 2020



Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU – CCI Touraine - CIT, janvier 2021. Les transactions directes, intégrées à partir de 2009, sont identifiées partiellement.

TROIS LOCATIONS POUR QUATRE TRANSACTIONS

Le marché immobilier tertiaire est dominé par la location en nombre de transactions (77) et équivalent à la vente en surface placée (14 647 m² à la location pour 14 875 m² à la vente). Le nombre de location diminue entre 2019 et 2020 (-23%) ce qui correspond à une baisse de 47% du volume de surfaces placées en comparaison à l'année dernière. A l'inverse, le volume de surfaces de bureaux vendus est en forte hausse par rapport à 2020 (+87%) bien que le nombre de ventes baisse de 10%.

Sur les treize communes concernées par une transaction de bureau durant l'année 2020, sept ont vu la réalisation de projets d'acquisitions : Druye, Fondettes, La Riche, Rochecorbon, Saint-Avertin, Saint-Cyr-sur-Loire et Tours. Elles appartiennent toute à la métropole de Tours. Le marché des bureaux est ainsi très concentré spatialement.

Bureaux commercialisés selon le type de transaction en 2020

Nature de l'opération	Nombre de transactions	Poids du nombre	Surface placée (m ²)	Poids de la surface
Location	77	83%	14 647	49%
Vente utilisateur	27	17%	14 875	51%
Ensemble	104	100%	29 522	100%

Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU – CCI Touraine - CIT, janvier 2021. Ces chiffres comprennent 18 transactions réalisées directe.

LOCATION
83 %

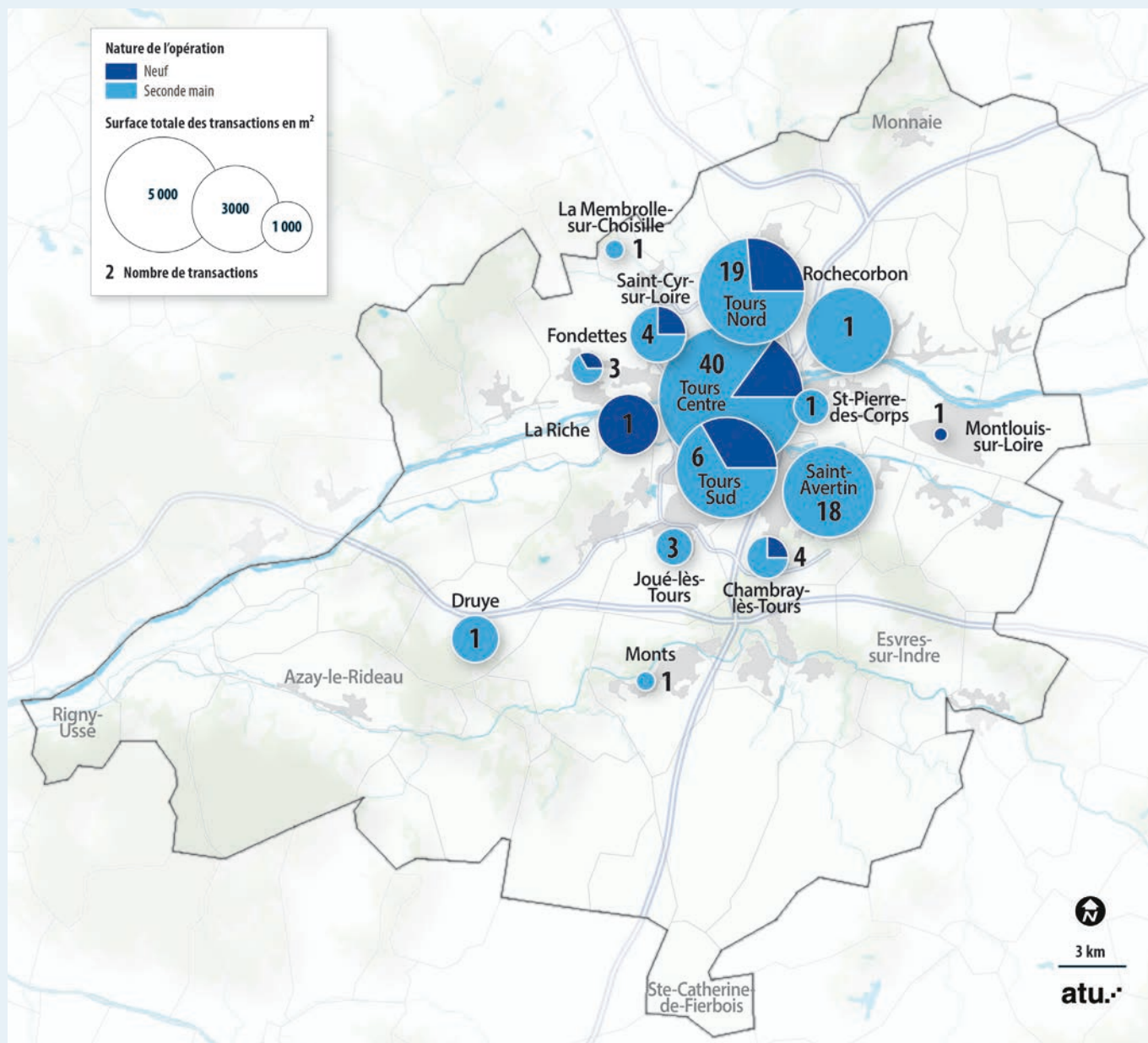
VENTE
17 %

La part des ventes dans les transactions est comprise entre 20% et 100% dans ces sept communes. Plus précisément, Rochecorbon, Druye et La Riche enregistrent une seule transaction sous la forme de vente en 2020. La ville de Tours se distingue par des situations infracommunales variables : 1 transaction sur 4 sont des ventes entre Loire et Cher comme dans le secteur de Tours Nord, contre moins d'une sur quatre dans le secteur de Tours Sud. En volume, Tours Centre réalise le plus gros score de surfaces louées et vendues en 2020. Le secteur représente 50% des surfaces placées de la commune, contre respectivement 26% pour Tours Nord et 24% pour Tours Sud.

1-Le cœur métropolitain désigne les communes de Tours, Saint-Pierre-des-Corps, Saint-Cyr-sur-Loire, La Riche, Joué-lès-Tours, Saint-Avertin et Chambray-lès-Tours.

L'analyse du marché

Répartition géographique des transactions de bureaux et état des biens négociés en 2020



Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2021. Les transactions directes sont identifiées partiellement.

L'analyse du marché

UN MARCHÉ DOMINÉ PAR LE SECONDE MAIN

Quatre transactions de bureaux sur cinq sont réalisées en seconde main. Les surfaces neuves représentent 25% du volume placé en 2020 (contre 36% et 24% respectivement en 2019 et 2018). Certaines villes comme Joué-lès-Tours ou Saint-Pierre-des-Corps n'enregistrent aucune location ou vente portant sur un produit neuf.

S'agissant de la location de bureaux neufs, elle concerne principalement les communes de Tours, Chambray-lès-Tours et Montlouis-sur-Loire. Le secteur de Tours Centre enregistre le volume le plus important de surfaces neuves louées - environ 1 000 m² - qui s'explique par le placement de bureaux au sein du pôle tertiaire Infinity (secteur Gare/Sanitas).

Le stock a un an de produits neufs est faible. Cette situation a des répercussions sur l'activité du monde de l'immobilier

Bureaux commercialisés selon le type de produit en 2020

Type de produit	Nombre de transactions	Poids du nombre	Surface placée (m ²)	Poids de la surface
Seconde main	86	83%	22 023	75%
Neuf	18	17%	7 499	25%
Ensemble	104	100%	29 522	100%

Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2021.

SECONDE MAIN
83 %

NEUF
17 %

d'entreprise mais aussi sur ses partenaires, en particulier ceux de la filière du bâtiment. En 2021, force est de constater qu'une demande portant sur une surface de bureaux importante serait difficile à traiter dans un délai raisonnable.

Les souhaits exprimés par les entreprises portent, entre autres, sur une offre tertiaire neuve ou de beaux plateaux récents, dans les 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.

2 TRANSACTIONS SUR 3 PORTENT SUR DES BUREAUX DE MOINS DE 200 M²

Le marché immobilier tertiaire de l'agglomération tourangelle se compose majoritairement de petites surfaces. En 2020, 65% des transactions ont porté sur des bureaux de moins de 200 m². À l'autre extrémité, les opérations de plus de 500 m² représentent 12% de l'activité mais près de la moitié de la surface placée.

Naturellement, la proportion de petits locaux est plus importante à Tours Centre (77% proposent moins de 200 m²) qu'à Tours Nord (52%) et encore plus qu'à Tours Sud (17%). Dans les autres communes de la

Bureaux commercialisés selon la superficie des locaux en 2020

Superficie des biens	Nombre de transactions	Poids du nombre	Surface placée (m ²)	Poids de la surface
Moins de 200 m ²	68	65%	6 953	24%
De 200 à 500 m ²	24	23%	8 349	28%
500 m ² ou plus	12	12%	14 220	48%

Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2021.

métropole, l'offre de locaux tertiaire est majoritairement composée de petites surfaces de moins de 200 m² (65% des transactions), les surfaces intermédiaires représentent 19% des bureaux achetés et loués et celles de plus de 500 m², 16%.

Le niveau des prix

LE PRIX D'ACHAT EN SECONDE MAIN TOUJOURS ÉLEVÉ EN RAISON DE LA RARETÉ DES BIENS

Dans le neuf, le prix de location médian s'établit à 130 €/m²/an comme l'an passé. En seconde main, il est de 120 €/m²/an correspondant à une légère baisse par rapport à la valeur observée en 2019 (125 €/m²/an).

Le prix d'achat médian d'un bureau en seconde main, quant à lui, reste autour des 1 300 €/m². Il se situait à 1 360 €/m² en 2019 (contre 1 137 €/m² en 2018). Ce niveau de prix au sein de l'agglomération tourangelle est la conséquence de la raréfaction de l'offre neuve.

De façon plus générale, 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 dans le tableau ci-après. À noter : les prix pratiqués dans l'agglomération tourangelle sont compétitifs vis-à-vis des marchés d'autres métropoles.

Fourchette des valeurs observées en immobilier tertiaire en 2020

	Prix de vente HT/m ²	
	Tours	Agglomération
Neuf	1 660 € - 2 370 €	Pas de transaction
Seconde main	1 000 € - 2 800 €	800 € - 1 500 €

	Prix de location/m ²	
	Tours	Agglomération
Neuf	130 € - 180 €	120 € - 140 €
Seconde main	80 € - 250 €	80 € - 120 €

Source : Club Immobilier de Touraine. Fourchettes de prix et valeur médiane 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. Prix exprimés en euros hors taxes, hors charges ou hors droits par m².

LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ ET ENTREPÔTS



La dynamique du marché

CHIFFRES CLÉS DU MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ ET ENTREPÔTS

77 394 m²

C'est le volume global de locaux commercialisés au cours de l'année 2020.

L'activité est toujours élevée, au-dessus de la moyenne décennale (59 000 m²). Près de la moitié est réalisée en direct.

76

C'est le nombre de transactions réalisées au cours de l'année 2020.

Ce chiffre est en baisse par rapport à 2019 (101).

67%

C'est la part de la surface placée en seconde main sur l'année 2020, ce qui représente un volume de 52 043 m².

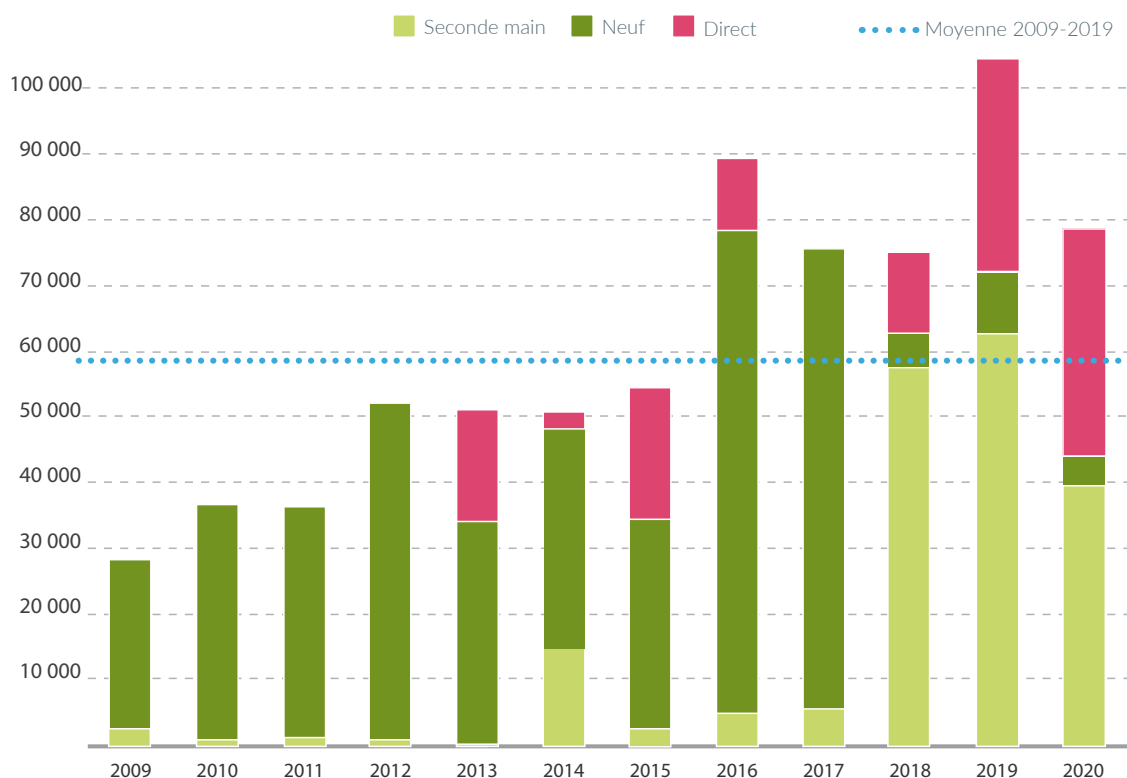
16 618 m²

C'est la surface de locaux d'activité et entrepôts placée dans la commune de Parçay-Meslay, soit 21% du volume global transacté au sein de l'agglomération tourangelle.

UN NIVEAU D'ACTIVITÉ TOUJOURS SOUTENU MALGRÉ LA CRISE

76 transactions représentant plus de 77 000 m² de locaux d'activité et entrepôts ont été réalisées en 2020. Il s'agit d'un volume de commercialisation toujours élevé si l'on s'en réfère au niveau de la moyenne décennale (59 300 m²). L'activité a été plus particulièrement importante au cours du premier trimestre (36% des transactions et 55% des surfaces placées). Comme sur le marché de l'immobilier tertiaire, il faut considérer que l'activité des conseils et immobilier d'entreprise s'est en quelque sorte limitée à 10 mois compte tenu de la période confinement strict du printemps 2020.

Évolution du volume de locaux d'activité et entrepôts commercialisés et réalisés en direct et clé en main



Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2021. Les transactions directes, intégrées à partir de 2009, sont identifiées partiellement.

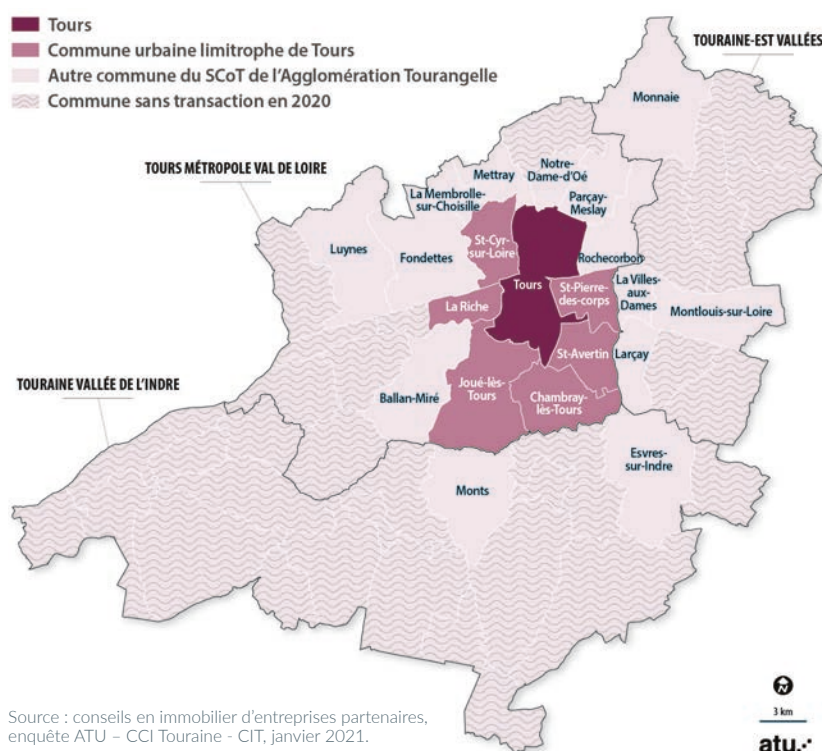
L'analyse du marché

DES TRANSACTIONS PRINCIPALEMENT RÉALISÉES EN PARCS D'ACTIVITÉ

En 2020, près de 9 transactions sur 10 ont lieu dans la métropole de Tours. Comme sur le marché des bureaux, le territoire métropolitain concentre l'essentiel des transactions de locaux et entrepôts réalisés. L'activité se focalise à Saint-Pierre-des-Corps, Tours Nord, Joué-lès-Tours et Chambray-lès-Tours qui accueillent chacune au moins 9 transactions de locaux d'activité et entrepôts. Viennent ensuite Parçay-Meslay et Tours Centre avec au moins chacune 5 locations et ventes de biens. Deux d'entre elles sont situées dans le secteur du Menneçon.

La majorité des commercialisations se situe au sein de parcs d'activité dédiés (plus de 47 000 m² ont été placés au sein de ceux-ci, soit 60% du total de la surface commercialisée en 2020). La zone d'activités « Les Papillons » à Parçay-Meslay enregistre le plus fort volume de surfaces placé. En nombre de transactions, le parc d'activités de la Lodièrre à Joué-lès-Tours a été le lieu de 5 transactions, la zone d'activités « Les Grands Mortiers » à

Localisation des transactions de locaux d'activité et entrepôts en 2020



Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires, enquête ATU – CCI Touraine – CIT, janvier 2021.

Saint-Pierre-des-Corps, de 3 transactions. Cette dernière commune enregistre une baisse de transactions en locaux d'activité et entrepôts (en volume) de l'ordre de plus de 70% entre 2019 et 2020.

LE VOLUME D'ACQUISITIONS SE MAINTIENT À UN NIVEAU ÉLEVÉ

Le nombre de locations et de ventes diminuent respectivement de 20% et 29% entre 2019 et 2020. Le marché des locaux d'activité et entrepôts dans l'agglomération tourangelle se partage quasiment à part égale entre location et vente à utilisateur (en nombre de transactions). En termes de surfaces placées, les ventes représentent 65% de l'activité (50 000 m²) (elles représentaient 61% du volume des transactions en 2019). 7 communes sur 10 de l'agglomération tourangelle ont fait l'objet d'au moins une vente à utilisateur en 2020, comme en 2019. Ce niveau toujours élevé des ventes s'explique en partie par la baisse des taux d'intérêt qui incitent les entreprises à acquérir leur immobilier.

Locaux d'activité et entrepôts commercialisés selon la nature de l'opération en 2020

Nature de l'opération	Nombre de transactions	Poids du nombre	Surface placée (m ²)	Poids de la surface
Location	44	58%	27 386	35%
Vente utilisateur	32	42%	50 008	65%
Ensemble	76	100%	77 394	100%

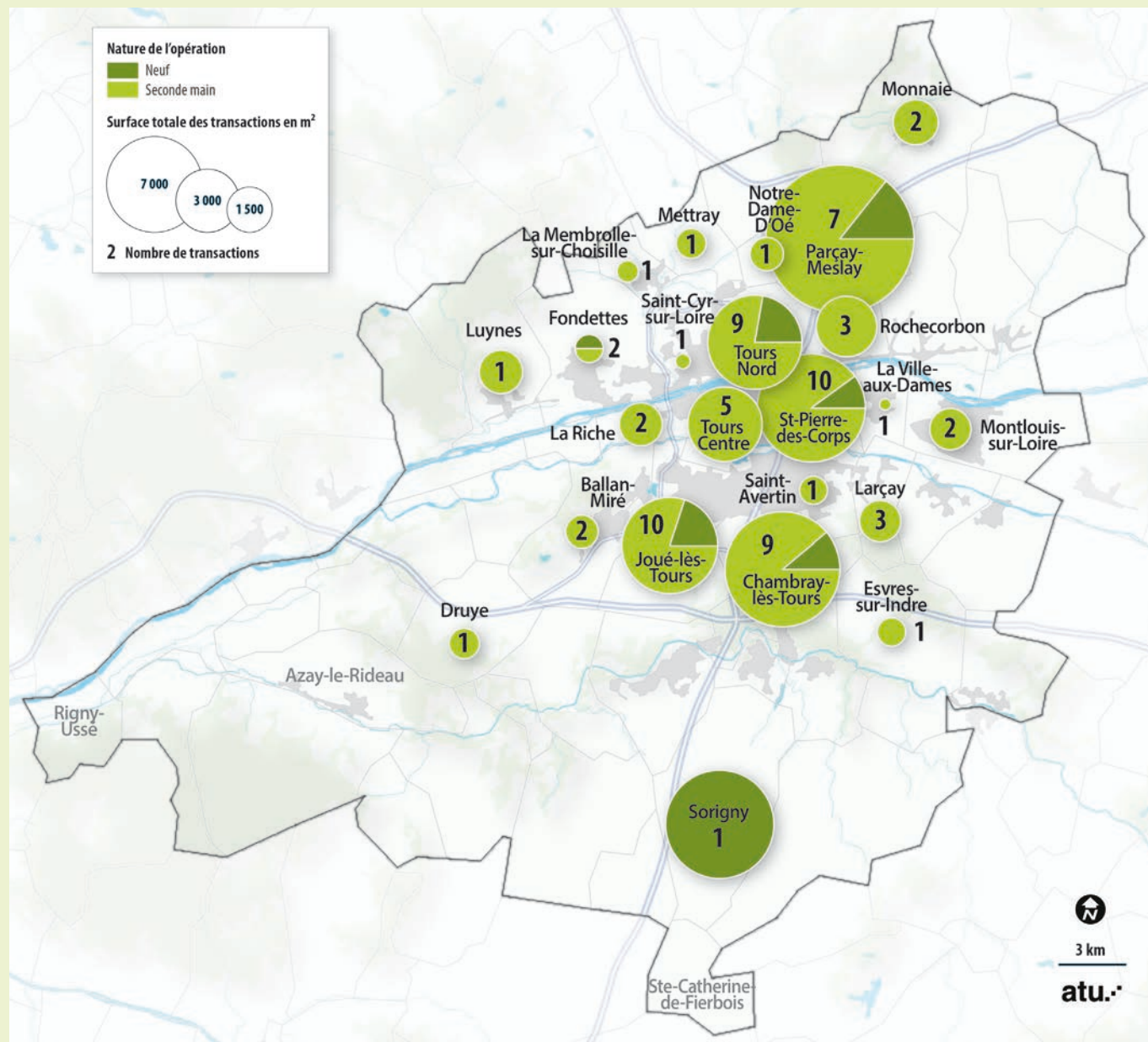
Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU – CCI Touraine – CIT, janvier 2021.



Dans la ville de Tours, un peu plus d'une demande sur deux de locaux d'activité et d'entrepôt se concrétise par une location. Les ventes de locaux d'activités et entrepôts en 2020 concernent les secteurs de Tours Nord et Tours Centre à parts égales. Enfin, Saint-Pierre-des-Corps enregistre le plus grand nombre de ventes (5) correspondant à plus de 4 400 m² de locaux d'activité et entrepôts.

L'analyse du marché

Répartition géographique des transactions de locaux d'activité et d'entrepôts et état des biens négociés en 2020



Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2021. Les transactions directes sont identifiées partiellement.

L'analyse du marché

UN MARCHÉ DE SECONDE MAIN

Le poids du marché neuf demeure à un niveau faible avec 12% des transactions et 32% des surfaces louées et vendues en 2020. Néanmoins, la part du neuf dans les surfaces de locaux augmentent de façon substantielle passant de 16% en 2019 à 32% en 2020. Par rapport à l'année dernière, la part du neuf dans les transactions diminue très légèrement (passant de 16% à 12%).

Vingt-trois communes du SCoT de l'Agglomération Tourangelle ont vu la réalisation d'une opération de locaux d'activité et entrepôts en 2020 contre vingt-et-une l'année dernière. Sept d'entre-elles enregistrent au moins une transaction dans le neuf. Tours Nord et Joué-lès-Tours enregistrent le plus grand nombre de transactions dans ce domaine. Une opération sur quatre est passée en direct. L'activité de seconde main concerne aussi une grande partie du territoire.

Elle a été plus particulièrement dynamique à Chambray-lès-Tours, Joué-lès-Tours et

Locaux d'activité et entrepôts commercialisés selon le type de produit en 2020

Type de produit	Nombre de transactions	Poids du nombre	Surface placée (m²)	Poids de la surface
Seconde main	67	88%	52 043	67%
Neuf	9	12%	25 351	33%
Ensemble	76	100%	77 394	100%

Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU – CCI Touraine - CIT, janvier 2021.
Commentaire : Sur 76 transactions de locaux d'activité et entrepôts, 20 transactions directes ont été recensées en 2020. 5 concernent des produits neufs (sur 9 transactions dans le neuf) et 15 des produits de seconde main (sur 67 transactions). Les transactions directes sont identifiées partiellement.

SECONDE MAIN
88%

NEUF
12%

Saint-Pierre-des-Corps qui ont été l'objet d'au moins 8 transactions de locaux d'activité et entrepôts. Viennent ensuite Tours Nord (7 transactions) puis Parçay-Meslay (6 transactions) suivis de Tours Centre (5 transactions). Dans les autres communes, le nombre d'opérations en seconde main varie de 1 à 3.

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. Une offre neuve est néanmoins en cours de constitution.

3 TRANSACTIONS SUR 5 PORTENT SUR DES LOCAUX DE PLUS DE 500 M²

En nombre de transactions, le marché des locaux d'activité et entrepôts de l'agglomération tourangelle est dominé par les surfaces de moins de 500 m² (42% des transactions en 2020). Les opérations d'au moins 1 000 m² représentent 28% de l'activité mais 68% de la surface placée. Cette offre de grands volumes se situent à Chambray-lès-Tours, Joué-lès-Tours, Saint-Pierre-des-Corps et La Riche. Aucune transaction n'est réalisée en dehors du cœur métropolitain sur ce segment de marché en 2020.

Locaux d'activité et entrepôts commercialisés selon la superficie des locaux en 2020

Superficie des biens	Nombre de transactions	Poids du nombre	Surface placée (m²)	Poids de la surface
Moins de 500 m²	32	42%	8 915	12%
De 500 m² à 1 000 m²	23	30%	15 987	21%
1 000 m² ou plus	21	28%	52 492	68%

Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU – CCI Touraine - CIT, janvier 2021.

Le niveau des prix



UNE HAUSSE DU PRIX D'ACHAT MÉDIAN EN SECONDE MAIN

Le marché des locaux d'activité et entrepôts est dynamique. Le prix d'achat en seconde main augmente.

Plus précisément, le prix d'achat médian d'un local d'activité en seconde main dans l'agglomération se situe à 600 €/m² (contre 482 €/m² en 2019). Le prix de location médian s'établit, quant à lui, à 90 €/m²/an dans le neuf et à 60 €/m²/an en seconde main (contre respectivement 104 €/m²/an et 55 €/m²/an en 2019). 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, taille du terrain d'assiette du local, etc. D'où les fourchettes de prix plutôt larges indiquées ci-dessus. Sur une même commune, les coûts d'acquisition et de location peuvent varier.

Fourchette des valeurs observées sur le marché des locaux d'activité et entrepôts en 2020

	Prix de vente HT/m ²	
	Tours	Agglomération
Neuf	Non significatif	Non disponible
Seconde main	700-1 000	200-800

Non significatif : une seule transaction

Non disponible : Nous ne disposons pas d'information sur les prix de ventes de locaux d'activité et entrepôts neufs ayant fait l'objet d'une transaction directe en 2020.

	Prix de location HT/m ²	
	Tours	Agglomération
Neuf	80-120	65-100
Seconde main	40-90	30-90

Source : Club Immobilier de Touraine. Fourchettes de prix et valeur médiane 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. Prix exprimés en euros hors taxes, hors charges ou hors droits par m².

Les prix indiqués pour l'agglomération ne prennent pas en compte la ville de Tours.

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
VAL DE LOIRE
6, rue du Pré de l'Essart
37550 SAINT AVERTIN
Tél : 02 47 803 803
E-mail : tours@advenis-res.com
Internet : www.advenis-res.com



ARTHUR LOYD
BOILLE IMMOBILIER
47, rue Edouard Vaillant
37000 TOURS
Tél : 02 47 750 750
E-mail : contact@arthurloyd-tours.com
Internet : www.arthur-loyd-tours.com



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 MÉTROPOLÉ 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



TOURAINE-EST VALLÉES
SERVICE DÉV. ÉCONOMIQUE
48, rue de la Frelonerie 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



TOURAINE 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



1^{er} ACCÉLÉRATEUR DES ENTREPRISES

CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE - TOURAINE
1 Rue Schiller BP 80415
37200 Tours
Tél : 02 47 47 20 00
E-mail : mchambert@touraine.cci.fr
Internet : www.simplanter-en-touraine.com



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



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 TOURAINE - 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



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 : 06 24 13 12 59
E-mail : thomas.rocher@lci-orpi.com
Internet : www.orpientreprises.com

GLOSSAIRE

Définition des indicateurs de marché Immostat

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.

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

Transaction directe : 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.

CONTACTS



Club
Immobilier
de Touraine

Club Immobilier de Touraine

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

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

Emilie Bourdu - Dynamiques économiques
3 cours du 56 avenue Marcel Dassault - BP 601
37206 Tours cedex 3
Tél : +33 (0)2 47 71 70 95
bourdu@atu37.fr
www.atu37.org



1^{er} ACCÉLÉRATEUR DES ENTREPRISES

Chambre de Commerce et d'Industrie - Touraine

Michel Chambert - Aménagement du territoire et développement immobilier
1, rue Schiller - BP 80415
37200 Tours cedex
Tél : +33 (0)2 47 47 20 00
mchambert@touraine.cci.fr
www.simplanter-en-touraine.com

Édition : Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours
Directeur de la publication : Jérôme Baratier
Étude et rédaction : Emilie Bourdu
Conception et réalisation : Willy Bucheron
Crédit photo : © Léonard de Serres

Imprimé en France par Eral Tribune © Février 2021