

L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE DANS L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE EN 2022

Communiqué de presse

Le 2 mars 2023



UN MARCHÉ QUI REPART

Le Club Immobilier de Touraine et ses partenaires publient chaque année des chiffres et analyses sur le marché de l'immobilier d'entreprise. 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 publiques, les chambres professionnelles et les entreprises.

UN MARCHÉ DES BUREAUX QUI RETROUVE UNE DYNAMIQUE

En 2022, le marché de l'immobilier tertiaire repart dans l'agglomération tourangelle. 113 transactions représentant près de 32 000 m² de bureaux ont été enregistrées en 2022. Le volume total de commercialisation est en hausse par rapport aux deux dernières années ce qui traduit une reprise de l'activité sur ce marché qui peinait à se redresser en raison de la crise de la covid-19 et du manque d'offre. Le marché des locaux d'activité et entrepôts, quant à lui, est toujours dans une très bonne dynamique à l'image des années passées. 133 102 m² ont ainsi été recensés dans les transactions de l'année 2022.

LES ACTIVITÉS D'ENSEIGNEMENT ET DE LA LOGISTIQUE FORTEMENT REPRÉSENTÉES

Sur le marché des bureaux, la majorité des preneurs sont des acteurs locaux pour des activités spécialisées, scientifiques et techniques, d'enseignement, et dans une moindre mesure, de services administratifs et de soutien. Sur celui des locaux d'activité et entrepôts, les preneurs sont aussi principalement originaires du territoire. 1/3 des locaux et entrepôts placés est destinés à des activités d'entreposage. L'implantation des opérateurs de la logistique est à organiser à l'échelle de l'agglomération tourangelle. De forts effets de compétition autour du foncier et de l'immobilier d'entreprise entre ces derniers et les entreprises artisanales et de production se font sentir, dans les zones d'activité notamment.

UNE PÉRIODE D'INCERTITUDE S'OUVRE SUR LES PRIX ET LES INVESTISSEMENTS

Rareté et cherté du foncier, hausse du prix des matériaux et des coûts de construction, augmentation des taux d'intérêts, impératif de sobriété énergétique dans les nouvelles constructions et les projets de réhabilitation sont autant d'éléments qui impactent les prix et les investissements sur les deux marchés étudiés. S'agissant de l'investissement, dans le neuf, l'élévation du coût de la construction et des taux d'intérêt devraient faire augmenter le prix des loyers, mais à ce stade, les investisseurs ne souhaitent pas de loyers surévalués par rapport aux prix actuels de marché rendant le portage des opérations difficile. En seconde main, l'augmentation des taux d'intérêts et les travaux à prévoir pour rénovation énergétique (décret tertiaire) avec les loyers de marché actuels pourraient entraîner à l'avenir la baisse des prix de vente.

Partenaires :



Sources : conseils en immobilier d'entreprise partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2023.