

# 2014

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



## **Le marché de l'immobilier d'entreprises sur l'agglomération de Tours a poursuivi son développement en 2014, une année dans la moyenne décennale**

Dans un contexte de reprise lente de l'économie au niveau national, l'agglomération tourangelle continue à maintenir et renforcer son tissu économique avec des implantations tertiaires clés dans les domaines des banques, des assurances, de l'énergie et des télécommunications. De manière générale, les entreprises se sont montrées attentistes et prudentes et les délais de négociations et de prise de décision restent longs.

Sur **le marché des bureaux**, cette dynamique se traduit par l'augmentation significative du neuf qui a progressé de 83 % par rapport à 2013. Ainsi, avec 28 045 m<sup>2</sup> placés, la hausse du volume commercialisé en bureaux atteint 13 %, soit le double de la moyenne nationale en Régions (source : Business Immo, étude BNP PRE). De grandes opérations ont permis d'approcher la barre symbolique des 30 000 m<sup>2</sup>. Du côté des valeurs locatives, si les loyers faciaux moyens des produits neufs et/ou bien situés se sont maintenus, celles de certains produits de seconde main se sont tassées, en réponse aux difficultés de négociations et au ralentissement de la demande. Le marché des petites surfaces est moins actif, la demande s'orientant vers une offre plus récente encore trop rare. En 2014, les difficultés de financements encore prégnantes et la prudence des acteurs ont eu pour effet de faire reculer les mises en chantier des bâtiments professionnels.

Parallèlement, les professionnels s'accordent à dire que le marché de l'investissement semble faire preuve d'une belle vitalité attirant un nombre croissant d'acteurs locaux et nationaux.

**28 045 m<sup>2</sup>** C'est le volume total de bureaux commercialisés au cours de l'année 2014.

**51,1 %** C'est la part représentée par le neuf dans le volume de bureaux placé en 2014.

**9 500 m<sup>2</sup>** C'est la surface de bureaux commercialisée en 2014 sur le Quartier des 2 Lions.

**+13 %** C'est l'évolution du volume commercialisé entre 2013 et 2014.

Le **marché des locaux d'activités et d'entrepôts** affiche également une belle progression annuelle. Avec 51 211 m<sup>2</sup>, la demande placée totale est en hausse de 49% grâce, notamment, à un très bon 3e trimestre. Au regard de l'an passé, la demande exprimée est restée solide.

Les mouvements des entreprises ont été motivés par la recherche de locaux plus adaptés aux spécificités de l'activité de l'utilisateur, de locaux aux normes, de rationalisation des surfaces et de capacités de productions supérieures. Le vieillissement du parc bénéficie au retour des projets clés en mains, profitant d'une offre foncière diversifiée, à l'image de l'opération TLD Europe à Isoparc, portée par la Société d'Équipement de la Touraine qui s'est montrée en mesure de répondre aux spécificités du cahier des charges de l'entreprise dans un délai très court. La part des opérations réalisées à l'acquisition est, quant à elle, restée stable aux alentours de 36%. Les valeurs locatives se sont maintenues elles aussi, même si on constate un léger tassement concernant les produits pas assez en phase avec la demande des clients.

**51 221 m<sup>2</sup>** C'est le volume total commercialisé au cours de l'année 2014.

**37,4 %** C'est la part du neuf dans le volume placé total en 2014.

**18 835 m<sup>2</sup>** C'est la surface de locaux commercialisés en 2014 sur Isoparc.

**+49 %** C'est l'évolution du volume commercialisé entre 2013 et 2014.

**Bien qu'il soit encore un peu tôt pour se prononcer sur les perspectives à venir, quelques tendances lourdes se dégagent.**

**L'investissement progresse significativement confirmant ainsi l'attrait du marché tourangeau. En ce début d'année, les projets continuent de porter sur une demande très qualifiée reposant sur des critères tels que centralité, performance énergétique, accessibilité, divisibilité, dynamique de la métropole tourangelle.**



Fondé fin 2012, le Club Immobilier de Touraine compte aujourd'hui une cinquantaine de membres et continue d'attirer de nouvelles entreprises. Les premiers travaux, engagés en 2013 par la commission Immobilier d'entreprise, sur le recensement du parc de bureaux de l'agglomération tourangelle se poursuivent. L'année 2014, pour sa part, a été marquée par la réalisation du site internet [www.club-it.fr](http://www.club-it.fr). Aujourd'hui, l'ambition est encore plus élevée avec la création d'un observatoire des loyers du parc privé d'Indre-et-Loire pilotée par la commission Habitat.



**La SEPALE**

**sepale (SEM PATRIMONIALE VAL DE LOIRE)**

La Sepale a pour objet de soutenir le développement économique du territoire en développant une offre locative en immobilier d'entreprise.

Son capital social est de 3 690 000 € réparti comme suit :

