



Club
Immobilier
de Touraine

Mars 2025



2024

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

En partenariat avec :



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



**Chambre de Commerce
et d'Industrie de Touraine**

Bureaux & Locaux d'activité et Entrepôts

Les transactions des
conseils en immobilier
d'entreprise

Le marché de l'immobilier d'entreprise de l'agglomération tourangelle fait face à des mutations et des difficultés



Bertrand Begat
Président du CIT



Catherine Royer
Présidente de
la commission IE

» Un marché des bureaux en mutation ?

2024 se caractérise par une forte baisse du nombre de transactions (92 enregistrées contre 117 en 2023) mais, pour autant, le volume de bureaux transactés reste stable par rapport à l'année dernière (30 600 m² en 2024 contre 30 480 m² en 2023). Ce constat, bien que paradoxal à première vue, s'explique par deux facteurs. D'une part, il y a eu le même nombre de transactions de bureaux de taille intermédiaire et élevée en 2024 qu'en 2023, or ce sont ces bureaux qui ont le poids le plus important dans le volume de transactions. D'autre part, la surface moyenne des bureaux de taille intermédiaire ou élevée loués ou vendus cette année est supérieure à celle de l'année dernière. Ainsi, la surface totale de bureaux loués ou vendus demeure stable. Parmi les autres faits marquants, l'agglomération semble confrontée à une « crise du neuf », la vente progresse après avoir reculé pendant trois années et, nouveauté, les activités financières et d'assurance concentrent une part importante du volume total de transactions.

» Une contraction du marché des locaux d'activité et entrepôts qui se poursuit

61 transactions représentant plus de 50 000 m² de locaux d'activité et entrepôts ont été enregistrées en 2024. Le marché voit sa dynamique très fortement ralentir, ralentissement qui avait déjà commencé en 2023. Cette dynamique défavorable s'explique par différents facteurs tels que le contexte économique ou la raréfaction du foncier et les contraintes environnementales qui conduisent à un arbitrage entre développement économique et construction de programmes de logement. Pour autant, la structure du marché reste inchangée : les locaux d'activité et entrepôts loués ou vendus sont majoritairement présents dans des parcs d'activité, la location domine de plus en plus le marché, près de 60% des transactions portent sur des locaux de moins de 500 m², etc.

» Le marché des locaux commerciaux

L'étude du CIT a intégré un volet commerce pour la première fois en 2023. Ce volet est absent cette année, la Commission Commerce ayant choisi d'analyser les transactions liées à l'immobilier commercial tous les deux ans. Chaque analyse biennale inclura les données des deux années précédentes. Ainsi, l'édition 2026 comportera un volet sur le marché des locaux commerciaux en 2024 et 2025.

À titre informatif, 85 transactions représentant près de 12 000 m² de locaux commerciaux ont été enregistrées en 2023. Ce marché, principalement axé sur la location et la seconde main, est particulièrement concentré dans la commune de Tours.

*La commission Immobilier d'entreprise
du Club Immobilier de Touraine*



SOMMAIRE

Le champ de l'étude	04
Aire d'analyse	
Données	
Chiffres clés de l'agglomération tourangelle	
L'historique de l'étude	05
25 ans d'observation	
Le marché des bureaux	06
La dynamique du marché	
L'analyse du marché	
Le niveau des prix	
Le marché des locaux d'activité et entrepôts	16
La dynamique du marché	
L'analyse du marché	
Le niveau des prix	
Les partenaires	26
Ils ont participé à cette étude	

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

LE CHAMP DE L'ÉTUDE

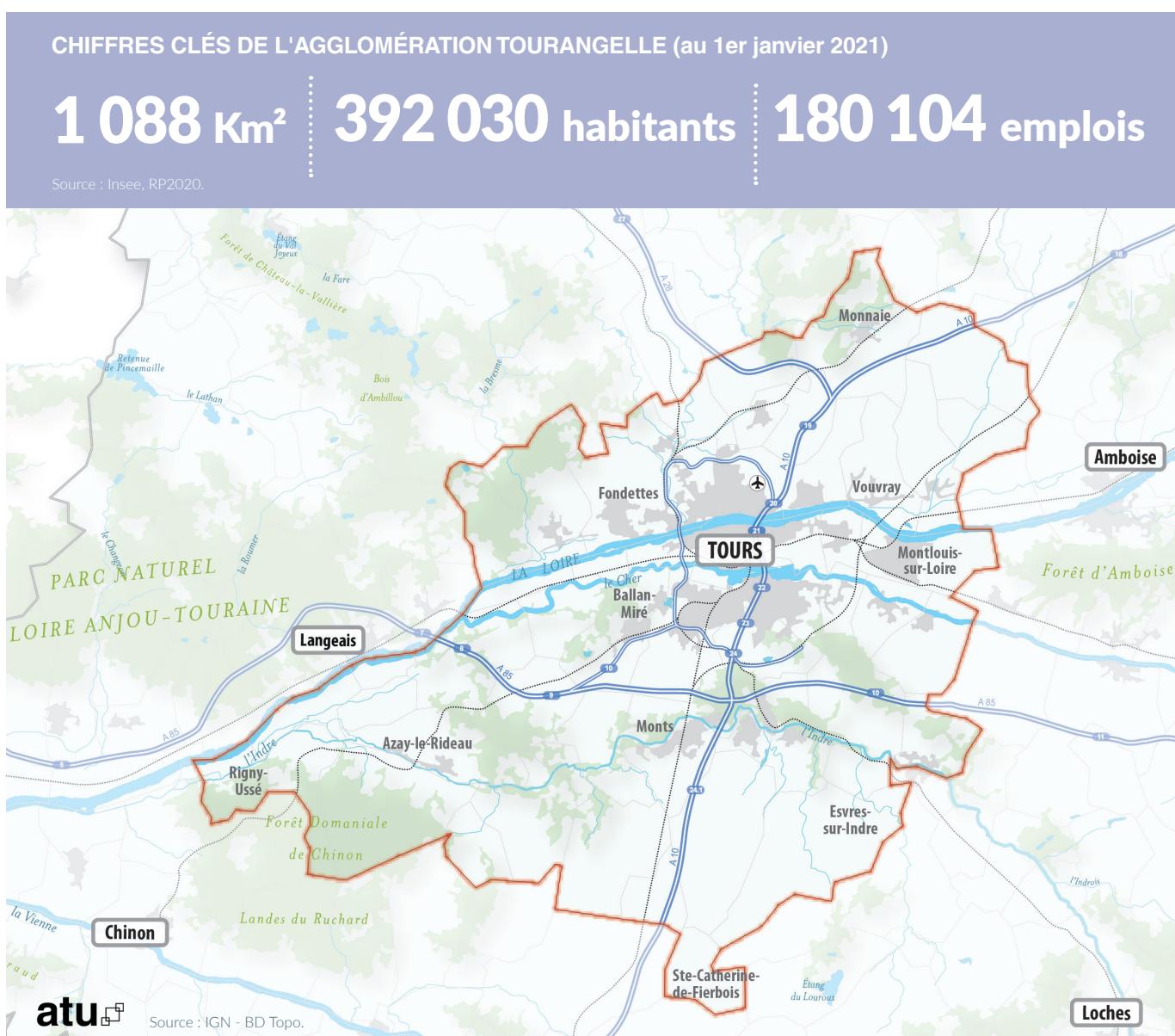
L'étude annuelle portant sur le marché de l'immobilier d'entreprise de l'agglomération tourangelle existe depuis 2000. Les analyses concernent le territoire du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'Agglomération Tourangelle (54 communes qui portent ensemble une même approche de l'avenir du territoire). Les partenaires de l'étude se concentrent sur le marché des transactions (location et vente).

AIRE D'ANALYSE

Les 54 communes composant le SCoT de l'Agglomération Tourangelle depuis le 1er janvier 2017. Elles sont regroupées dans trois intercommunalités : Touraine-Est Vallées, Touraine Vallée de l'Indre et Tours Métropole Val de Loire.

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 les collectivités partenaires. Les opérations clés en main, c'est-à-dire celles qui sont réalisées sans l'intervention d'un intermédiaire conseil en immobilier d'entreprise, sont identifiés partiellement.



L'OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

2025

25 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 avec la Chambre de Commerce et d'Industrie de Touraine (CCI) et, depuis 2017, avec l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours (ATU). Ces dernières collectent et analysent les données, en lien avec la commission immobilier d'entreprise du CIT. L'ATU coordonne la réalisation de l'étude annuelle et en assure la formalisation. Cette année, CIT, CCI et ATU ont réaffirmé leur souhait de travailler durablement ensemble sur ces sujets en cosignant une convention partenariale d'étude pour les marchés de l'immobilier d'entreprise.

2013

CRÉATION DU CLUB IMMOBILIER DE TOURAIN

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

2009

INTÉGRATION DES COMPTES-PROPRÉS

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

30 600 m²

C'est le volume total de transactions enregistré au cours de l'année 2024.

Il est quasiment identique à celui de l'année dernière (30 480 m²). Il s'inscrit dans la moyenne du volume enregistré ces sept dernières années (32 800 m²).

95%

C'est la proportion de transactions de seconde main, ce qui représente 76% de la surface placée.

60%

C'est la part des transactions réalisées à Tours.

Le secteur de Tours centre (entre Loire et Cher) concentre à lui seul 41% des transactions de l'agglomération tourangelle et 70% des transactions de la ville centre. À noter : il s'agit principalement de surfaces inférieures à 200 m².

3 060 m²

C'est la surface de la plus grande opération relevée sur le marché tertiaire dans le quartier Grammont de Tours.

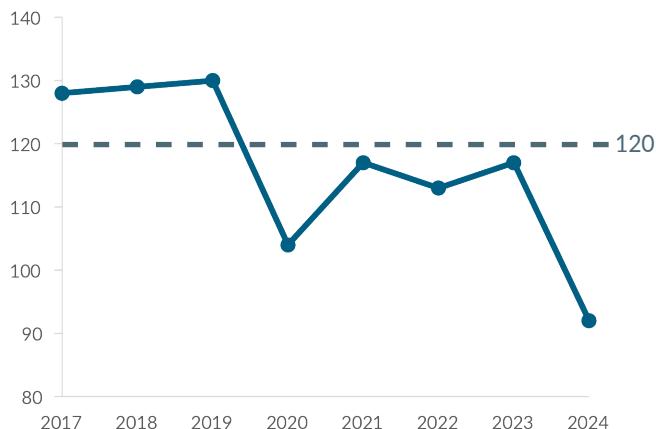
Il s'agit d'une location en seconde main pris à bail par l'école de commerce ESG.

UN MARCHÉ DES BUREAUX EN MUTATION ?

92 transactions représentant 30 605 m² de bureaux ont été enregistrées en 2024. Le nombre de transactions est en forte baisse par rapport à 2023 (117 transactions) et atteint son niveau le plus bas depuis 2017. Pour autant, le volume total de transactions est resté stable par rapport à 2023 et s'inscrit dans la moyenne des sept dernières années (32 800 m²). Cette stabilité, malgré le faible nombre de transactions enregistrées cette année, s'explique par la superficie des bureaux loués ou vendus. D'une part, par rapport à l'année précédente, le nombre de transactions de petits bureaux (moins de 200 m²) a fortement diminué (-32%, soit 24 transactions en moins). En parallèle, le nombre de transactions de bureaux de taille intermédiaire (entre 200 m² et 500 m²) et de grands bureaux (500 m² et plus) est quasiment identique. Or, ce sont ces derniers qui pèsent le plus dans le volume total des transactions. Par exemple, en 2024, bien que seulement 13 transactions de grands bureaux aient été enregistrées, elles représentent un peu plus de la moitié du volume total, soit 16 515 m². D'autre part, les bureaux de taille intermédiaire et les grands bureaux ont une surface moyenne plus élevée qu'en 2023. Pour les bureaux de taille intermédiaire, la surface moyenne est de 321 m² en 2024, contre 300 m² en 2023. Pour les grands bureaux, elle atteint 1 270 m² en 2024, contre 1 036 m² en 2023. Celle des petits bureaux est restée stable (103 m²). Au final, la part des bureaux de 1 000 m² et plus dans le volume total de transactions est passée de 23% en 2023 à 32% en 2024.

Le marché des bureaux en 2024 se caractérise par une très faible activité dans le neuf. Bien qu'elles représentent 24% du volume total (contre 27% l'année dernière), seules 5 transactions de bureaux neufs ont été enregistrées cette année. Il s'agit du niveau le plus bas atteint depuis 2017. La part du neuf dans le volume total reste stable car, sur ces cinq transactions, quatre sont « clés en main »*. Ce type de transaction est généralement associé à des surfaces plus grandes. Ces quatre transactions, dont trois font partie des plus grosses transactions de l'année 2024, totalisent 7 150 m² de bureaux neufs sur les 7 300 m² enregistrés cette année. La baisse significative du nombre de transactions de bureaux neufs conduit les conseils en immobilier d'entreprise à évoquer une « crise du neuf ». Elle résulterait selon eux de multiples facteurs (manque de foncier, contraintes financières, contexte économique, etc.) et inciterait les potentiels preneurs de bureaux neufs à se tourner vers les bureaux en seconde main.

Évolution du nombre de transactions de bureaux depuis 2017

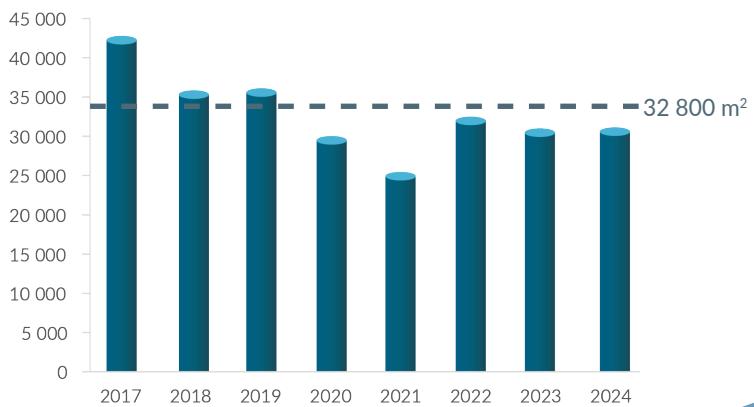


— Moyenne 2017-2023

Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU – CCI Touraine - CIT, janvier 2025.

* Location ou vente de bureaux à un preneur sans l'intervention d'un intermédiaire conseil en immobilier d'entreprise.

Évolution du volume total de transactions de bureaux depuis 2017 (m²)



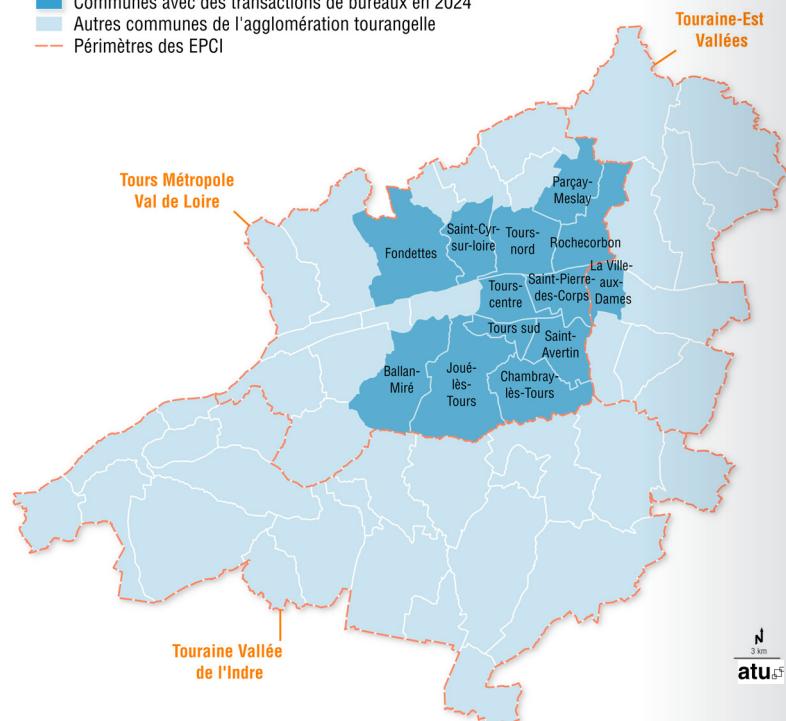
L'analyse du marché

UN MARCHÉ TOUJOURS FORTEMENT CONCENTRÉ DANS LE CŒUR MÉTROPOLITAIN

Sur les 92 transactions de bureaux enregistrées en 2024, 55 étaient localisées à Tours. Ces dernières représentent 60% des transactions et du volume total de bureaux placés dans l'agglomération tourangelle (soit 18 000 m² de bureaux). La commune de Tours se distingue par la place majeure qu'elle occupe sur ce marché mais aussi par sa concentration des plus grosses transactions : parmi les cinq transactions les plus volumineuses enregistrées cette année (entre 1 000 et 3 000 m²), quatre y sont localisées. Cependant, on constate une forte hétérogénéité au sein même de la commune. En 2024, le secteur le plus dynamique est Tours centre, qui concentre à lui seul 41 transactions représentant un tiers du volume total placée dans l'agglomération tourangelle (soit 9 418 m² de bureaux). Ces transactions concernent majoritairement des petits bureaux (moins de 200 m²), situés, entre autres, place Jean Jaurès, rue Edouard Vaillant, place de la Résistance et boulevard Heurteloup. L'attrait de l'hypercentre, où se réalisent d'ailleurs la plupart des ventes de bureaux en seconde main, s'explique par sa facilité d'accès aux transports en commun et sa proximité avec la gare. De plus, les conseils en immobilier d'entreprise notent le potentiel du quartier Giraudeau qui présente des bureaux en cours de rénovation et des prix encore abordables. On observe également une dynamique notable à Tours Nord, où les transactions concernent aussi bien des bureaux de petite, moyenne ou grande superficie. En revanche, Tours sud enregistre seulement deux transactions. Elles sont d'une superficie relativement importante, ce qui permet à ce secteur de représenter tout de même 11% du volume total de bureaux.

Localisation des transactions de bureaux en 2024

Communes avec des transactions de bureaux en 2024
Autres communes de l'agglomération tourangelle
Périmètres des EPCI

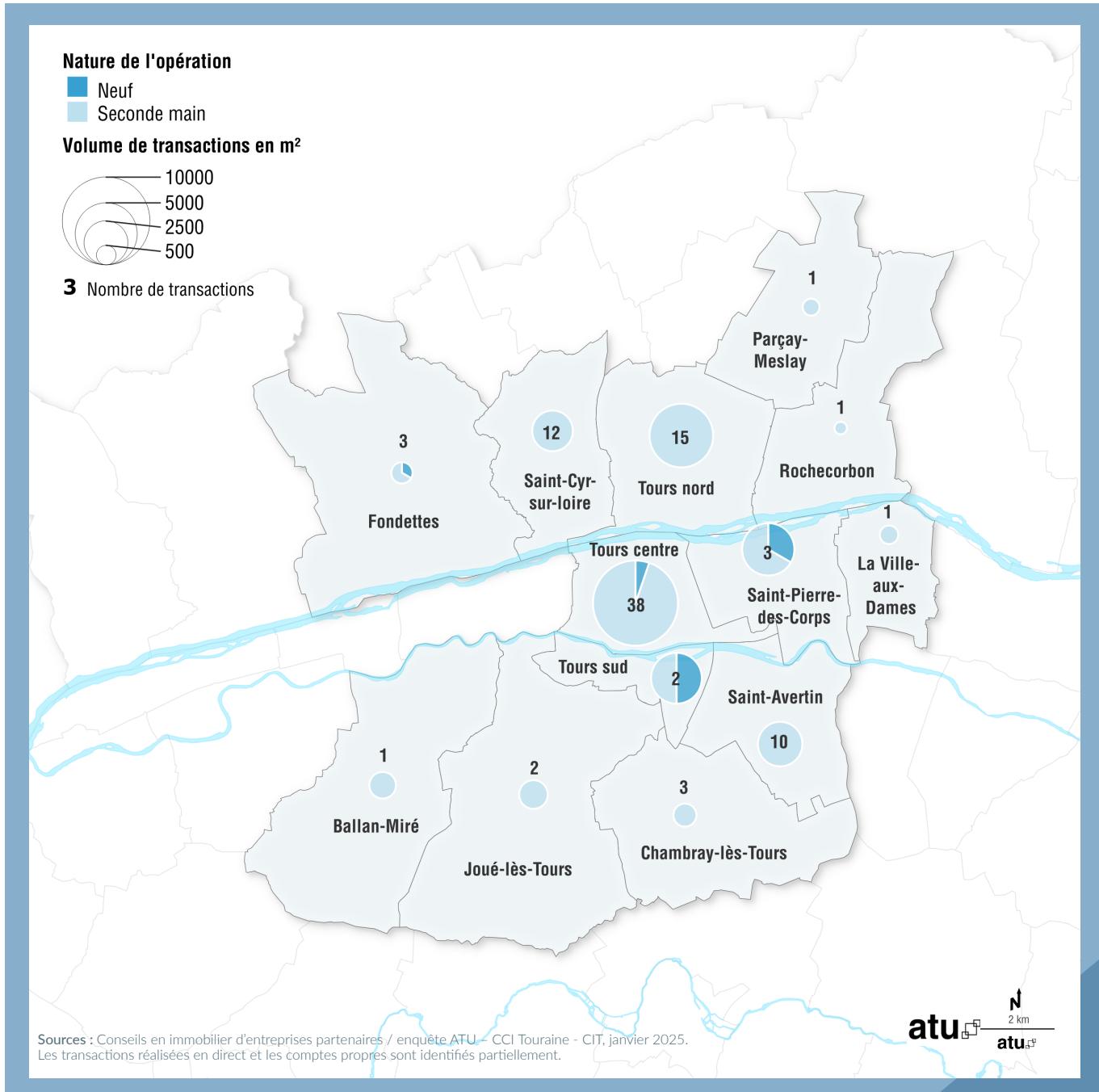


Source : Conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU – CCI Touraine - CIT, janvier 2025.

En dehors de Tours, Saint-Pierre-des-Corps concentre 12% du volume total de bureaux avec seulement trois transactions dont l'une d'elles est la troisième plus volumineuse de l'année 2024 (2 700 m²). Viennent ensuite les communes de Saint-Avertin et de Saint-Cyr-sur-Loire, qui totalisent chacune autour de 8% du volume total de bureaux. Cela s'explique par le fait que, bien qu'elles enregistrent principalement des transactions de petits bureaux ou de bureaux de taille intermédiaire, elles sont celles ayant comptabilisé le plus de transactions après Tours, avec respectivement 10 et 12 transactions. On observe par ailleurs une forte augmentation du nombre de transactions à Saint-Cyr-sur-Loire : si la commune en a enregistré 12 en 2024, elle en comptabilisait en moyenne seulement 4 par an au cours des sept années précédentes.

Ces quatre communes du cœur métropolitain concentrent à elles seules près de 90 % des transactions et du volume total de transactions de bureaux de l'agglomération tourangelle. Les sept autres communes dans lesquelles des transactions de bureaux ont été enregistrées en 2024, toutes situées dans la métropole à l'exception de la Ville-aux-Dames, comptent entre une et trois transactions qui représentent entre 1 et 3% du volume total. Il s'agit, pour ces communes, principalement de petits bureaux ou de bureaux de taille intermédiaire.

Répartition géographique du nombre, du volume et de la nature des transactions de bureaux en 2024



UN MARCHÉ DOMINÉ PAR LA LOCATION MAIS OÙ LA VENTE PROGRESSE

Le marché immobilier tertiaire est dominé par la location, tant en nombre de transactions (75, soit 82% de l'activité) qu'en volume de transactions (25 411 m², soit 83% du volume total).

L'année 2024 se distingue par une reprise des ventes, après trois années durant lesquelles la prédominance de la location s'était accentuée. À la fois le nombre et la part des vente dans les transactions enregistrées en 2024 a progressé par rapport à 2023.

Sur les 11 communes concernées par les transactions de bureaux en 2024, sept ont enregistrées au moins une vente de bureaux. Cinq de ces communes comptent une seule

Nature des transactions de bureaux enregistrées en 2023 et en 2024

Nature de l'opération	Nombre de transactions	Part dans les transactions	Volume (m ²)	Part dans le volume
Location	75 (104 en 2023)	82% (89% en 2023)	25 411 (26 559 en 2023)	83% (87% en 2023)
Vente utilisateur	17 (13 en 2023)	18% (11% en 2023)	5 194 (3 921 en 2023)	17% (13% en 2023)
Ensemble	92	100%	30 605	100%

**LOCATION
82 %**

**VENTE
18 %**

Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU – CCI Touraine - CIT, janvier 2025.

vente (Ballan-Miré, Chambray-Lès-Tours, Fondettes, Saint-Cyr-sur-Loire et Saint-Pierre-des-Corps). Comme pour 2023, seules Saint-Avertin et Tours enregistrent plusieurs ventes (respectivement 3 et 9). Concernant Tours, toutes les ventes de bureaux sont localisées à Tours centre.

UN MARCHÉ TRÈS LARGEMENT DOMINÉ PAR LA SECONDE MAIN

À l'image des années précédentes, le marché tertiaire porte très majoritairement sur des biens en seconde main. Le poids de ces transactions continue de croître pour représenter 95% des transactions en 2024, contre 90% en 2023 et 86% en moyenne sur la période 2017-2023.

Seules 5 transactions de bureaux neufs ont été enregistrées, représentant malgré tout 24% du volume total de transactions (contre 27% en 2023) car trois d'entre elles sont des transactions de plus de 1 000 m². Il s'agit du plus faible nombre de transactions de bureaux neufs observé depuis 2017. D'une manière générale, les transactions qui concernent l'immobilier neuf sont de plus en plus, voire quasi exclusivement, des opérations clés en main. Cela minimise le risque financier pour les acteurs de la promotion, dans un contexte économique difficile et incertain. Ainsi, quatre de ces cinq transactions de bureaux neufs sont clés en main. Les preneurs de ces bureaux neufs sont tous originaires du territoire.

Sur les onze communes concernées par des transactions de bureaux en 2024, seules trois enregistrent au moins une vente ou une location de bureaux neufs :

- Fonlettes enregistre une vente de bureaux neufs (clés en main) de 400 m² dans un immeuble de bureaux rénové.
- Saint-Pierre-des-Corps comptabilise une location de bureaux neufs (clés en main) de 2 700 m² qui a pour preneur une entreprise souhaitant regrouper ses locaux sur un même site. Les conseils en immobilier d'entreprise observent d'ailleurs une tendance croissante au regroupement de sites. Ces transactions, souvent liées à de grandes surfaces, contribuent également à libérer des bureaux plus petits pour la location ou la vente.
- Tours compte une vente de bureaux neufs de 150 m² et deux locations de bureaux neufs (clés

Type des bureaux commercialisés en 2023 et en 2024

Nature de l'opération	Nombre de transactions	Part dans les transactions	Volume (m ²)	Part dans le volume
Location	87 (105 en 2023)	95% (90% en 2023)	23 305 (22 241 en 2023)	76% (73% en 2023)
Vente utilisateur	5 (12 en 2023)	5% (10% en 2023)	7 300 (8 239 en 2023)	24% (27% en 2023)
Ensemble	92	100%	30 605	100%

**SECONDE MAIN
95 %**

**NEUF
5 %**

Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU – CCI Touraine - CIT, janvier 2025

en main) de 1 100 m² et 3 000 m². L'une de ces grosses transactions est le fait d'une organisation, déjà implantée à Tours, souhaitant déménager dans le but de moderniser son parc immobilier.

Selon les conseils en immobilier d'entreprise, plusieurs facteurs expliquent ce qu'ils qualifient de « crise du neuf » en vue du faible nombre de transactions de bureaux neufs enregistrées cette année. D'abord, l'offre insuffisante de bureaux neufs dans l'agglomération tourangelle est causée par le fait que l'offre est rarement disponible de manière « immédiate ». Auparavant, les promoteurs immobiliers construisaient des bureaux dans la perspective de trouver des acheteurs ou des locataires par la suite. Aujourd'hui, face au manque croissant de foncier et afin de limiter les risques financiers, les projets ne démarrent que s'ils sont déjà fortement précommercialisés avec des preneurs identifiés. En outre, les banques imposent aux promoteurs immobiliers une précommercialisation à hauteur de 60 % avant que ne soient construites des surfaces neuves, ce qui limite fortement le stock de produits neufs disponible à court ou moyen terme. De plus, cette précommercialisation intervient dans un contexte de difficultés financières croissantes pour l'ensemble des acteurs du marché : inflation, hausse du coût des matières premières et des matériaux, augmentation des taux d'intérêt, etc. Enfin, des contraintes financières spécifiques pèsent sur les bureaux neufs telles que les charges liées aux équipements modernes ou l'obligation pour les logements neufs de respecter les dernières normes environnementales.

Ces facteurs conduisent la demande potentielle à s'orienter davantage vers les bureaux en seconde main, moins chers, disponibles plus rapidement et présentant parfois une ancienneté assez faible. Ils affichent tout de même, pour les biens vieillissants, des enjeux forts en termes de réhabilitation et de rénovation : nécessité d'être en conformité avec les nouvelles réglementations thermiques sur les bâtiments, manque d'adéquation avec les nouvelles façons de travailler (télétravail, Flex office), etc.



UN MARCHÉ TOUJOURS DOMINÉ PAR LES PETITS BUREAUX MALGRÉ UN RECUL DE LA DEMANDE SUR CES DERNIERS

Entre 2023 et 2024, le nombre de transactions de petit bureaux (moins de 200 m²) a fortement diminué (52 en 2024 contre 76 en 2023). En parallèle, le nombre de transactions de bureaux de taille intermédiaire (entre 200 m² et 500 m²) ou de grands bureaux (500 m² et plus) est resté quasi identique. Ainsi, la part des petits bureaux dans les transactions est passée de 65% en 2023 à 57% en 2024. Même si le marché est toujours dominé par les petits bureaux, l'année 2024 entérine un changement de tendance : après une croissance continue de la part des petits bureaux dans les transactions entre 2017 et 2022, celle-ci a commencé à reculer en 2023 et ce recul s'est confirmé en 2024 (voir graphique ci-dessous).

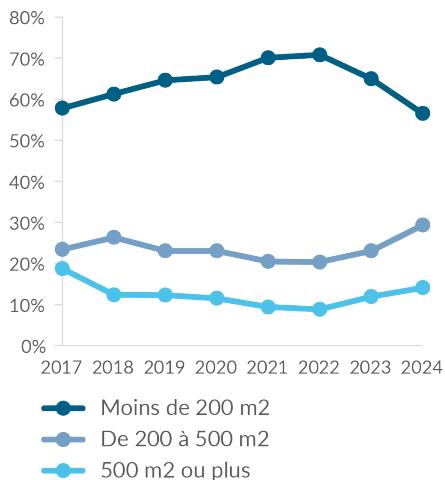
En 2024, la taille moyenne des bureaux loués ou vendus dans l'agglomération tourangelle s'élève à 333 m², contre 262 m² en 2023. Cette augmentation de la surface moyenne est tirée par l'augmentation des surfaces des bureaux de taille intermédiaire et des grands bureaux transactés. Les grands bureaux (500 m² et plus) représentent seulement 14% du nombre de transactions mais un peu plus de la moitié des surfaces placées. Quatre transactions de grands bureaux concernent des bureaux de plus de 1 000 m², majoritairement situés à Tours.

Superficie des bureaux commercialisés en 2023 et en 2024

Superficie des biens	Nombre de transactions	Part dans les transactions	Volume (m ²)	Part dans le volume
Moins de 200 m²	52 (76 en 2023)	57% (65% en 2023)	5 429 (7 883 en 2023)	18% (26% en 2023)
Entre 200 m² et 500 m²	27 (27 en 2023)	29% (23% en 2023)	8 661 (8 091 en 2023)	28% (27% en 2023)
500 m² ou plus	13 (14 en 2023)	14% (12% en 2023)	16 515 (14 506 en 2023)	54% (48% en 2023)
Ensemble	92	100%	30 605	100%

Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU – CCI Touraine - CIT, janvier 2024

Part de chaque tranche de surface dans les transactions depuis 2017



Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU – CCI Touraine - CIT, janvier 2024

UN MARCHÉ AVEC UN FORT ANCORAGE LOCAL

Depuis 2022, des renseignements supplémentaires sur les transactions sont donnés par les conseils en immobilier d'entreprise : l'origine des preneurs (d'ores et déjà installée dans l'agglomération tourangelle ou non) et le détail des activités économiques exercées par ces derniers. Ces informations sont partiellement disponibles. En 2024, l'origine des preneurs est renseignée pour 60% des transactions et l'activité des preneurs pour 97% d'entre elles. Les analyses à suivre portent uniquement sur les transactions présentant ces précisions.

Comme pour les années précédentes, la majorité des preneurs sont déjà implantés sur le territoire de l'agglomération tourangelle. Cela traduit la capacité du territoire à offrir un parcours résidentiel à ses acteurs économiques et à pérenniser leur installation. A contrario, on peut y lire une attractivité à améliorer vis-à-vis des entreprises extérieures au territoire. Ce dernier point est cependant à relativiser : les conseils en immobilier d'entreprise constatent souvent que les entrepreneurs qui arrivent sur un territoire commencent par occuper un bien, souvent de seconde main, qu'ils laissent quelques années après pour une offre plus adaptée à leurs besoins. Ainsi, les preneurs originaires du territoire en 2024 sont probablement pour certains des nouveaux arrivants d'il y a deux – trois ans. En outre, le choix d'implantation d'une entreprise relève de multiples facteurs : offre foncière et immobilière, main d'œuvre disponible, bassin de formation, accueil et accompagnement des acteurs publics, ... comparativement à ce que d'autres territoires peuvent proposer. Il semble qu'il y ait en Touraine quelques marges de progression dans ces différents domaines.

Par ailleurs, les conseils en immobilier d'entreprise s'accordent à penser que le nombre de preneurs exogènes pourrait augmenter dans les années à venir du fait de la reconstitution en cours de l'offre en seconde main.

Trois secteurs d'activité ont plus particulièrement contribué à la dynamique du marché en 2024. Ils représentent chacun plus de 10% du volume total de transactions et représentent, à eux trois, près de 70% du volume total. Ces secteurs sont les suivants :

- **Les activités spécialisés, scientifiques et techniques** (34% du volume total de transactions) : elles recouvrent, concernant les bureaux transactés cette année, les activités juridiques et comptables, l'ingénierie, les études techniques, les conseils pour les affaires et les autres conseils de gestion destinés aux entreprises.
- **Les activités financières et d'assurance** (21%) : elles comprennent les activités des agents et des courtiers d'assurances, les supports juridiques de gestion de patrimoine mobilier, les activités des sociétés holding et les activités de banque centrale.
- **L'enseignement** (13%) : il regroupe l'enseignement supérieur et les activités de soutien à l'enseignement.

On note que, par rapport à 2022 et à 2023, les activités financières et d'assurance rejoignent les trois secteurs en tête, au détriment des activités de services administratifs et de soutien (soutien aux activités générales des entreprises). Ces dernières représentent cette année seulement 3% du volume total de transactions.

Le niveau des prix

DES LOYERS QUI CONTINUENT D'AUGMENTER ET DES PRIX DE VENTE TRÈS VARIABLES

Etant donné qu'il y a eu seulement 5 transactions de bureaux neufs en 2024, dont trois locations et deux ventes, le prix de location et le prix de vente médians des bureaux neufs ont été estimés par les conseils en immobilier d'entreprise.

En 2024, le loyer médian s'établit à **170 €/m²/an** pour les bureaux neufs (+8 € par rapport à 2023) et à **137 €/m²/an** pour les bureaux en seconde main (+1 € par rapport à 2023). Ainsi, 2024 s'inscrit dans la continuité des années précédentes, avec une hausse relativement continue des loyers médians, aussi bien pour le neuf que pour la seconde main. Si l'on compare les niveaux de loyer entre 2017 et 2024, on observe une progression de 30 €/m²/an pour les bureaux neufs et de 12 €/m²/an pour les bureaux en seconde main.

Concernant les ventes, le prix de vente médian est de **2 350 € /m²** en neuf (+ 50 € par rapport à 2023) et de **2 028 € /m²** en seconde main (+ 759 € par rapport à 2023).

Le prix de vente médian des bureaux, qu'ils soient neufs ou de seconde main, présente une grande variabilité d'une année à l'autre, ce qui rend l'interprétation des augmentations ou des diminutions constatées difficile. Par exemple, si le prix de vente médian des bureaux en seconde main augmente de 759 € entre 2023 et 2024, il avait précédemment diminué de 731 € entre 2022 et 2023 et augmenté de 800 € entre 2021 et 2022. Ces variations peuvent être liées aux spécificités des ventes réalisées une année donnée et ne sont donc pas nécessairement représentatives de la tendance globale du marché.

À noter : Plus généralement, le prix de location ou de vente des biens immobiliers varie considérablement en fonction de leurs caractéristiques : localisation (y compris au sein d'une même commune), superficie, niveau d'équipement, ancienneté, accessibilité, état général, etc. Ainsi, le prix médian peut masquer d'importantes disparités, d'où les fourchettes de prix données ci-après.

Fourchette des prix observés en immobilier tertiaire en 2024

Prix de location (en €/m ² /an)		
	Tours	Agglomération hors Tours
Neuf	Nombre de transactions insuffisant	Nombre de transactions insuffisant
Seconde main	115 € - 240 € (40 locations)	100 € - 187 € (26 locations)

Prix de vente (en €/m ²)		
	Tours	Agglomération hors Tours
Neuf	Nombre de transactions insuffisant	Nombre de transactions insuffisant
Seconde main	2 000 € - 2 600 € (7 ventes)	1 000 € - 2 000 € (5 ventes)

Source : Club Immobilier de Touraine. Fourchettes de prix et valeurs médianes données à titre indicatif. Ces prix sont susceptibles de varier en fonction des caractéristiques des biens. Prix exprimés en euros hors taxes, hors charges ou hors droits par m². Le nombre de locations ou de ventes qui apparaît entre parenthèses indique l'échantillon sur lequel se base la fourchette donnée.

Note méthodologique : Ces fourchettes indiquent le prix minimum et le prix maximum, après exclusion des prix « extrêmes » grâce à une méthode statistique (par exemple, exclusion d'une location avec un loyer médian de 45 €/m²/an puisque que toutes les autres locations présentent un loyer médian d'au moins 115 €/m²/an). Cette méthode permet de retenir des fourchettes de prix représentant 90 % des transactions enregistrées cette année.





LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ ET DES ENTREPÔTS

La dynamique du marché

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

61

C'est le nombre de transactions réalisées au cours de l'année 2024. Il est particulièrement faible par rapport aux années précédentes (93 transactions par an en moyenne sur la période 2017-2023).

50 100 m²

C'est le volume de locaux commercialisés en 2024. Il est très en deçà du volume enregistré l'année dernière (84 600 m²) et il se situe largement en dessous de la moyenne des sept dernières années (92 700 m²).

85%

C'est la part du volume de locaux d'activité et entrepôts en seconde main en 2024, ce qui représente un volume de 42 700 m².

4 900 m²

C'est la plus grande surface de locaux d'activité et entrepôts placée en 2024. Elle se situe sur la commune de Sorigny. Par comparaison, elle était de 13 600 m² en 2023 et de 19 600 m² en 2022.



UNE CONTRACTION DU MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ ET ENTREPÔTS QUI SE POURSUIT

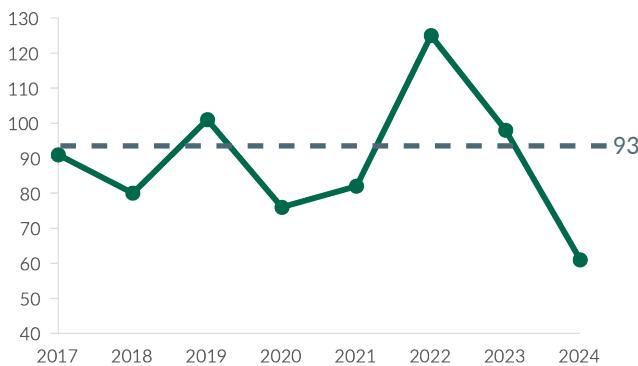
61 transactions représentant 50 119 m² de locaux d'activité et d'entrepôts ont été enregistrées en 2024. Ce volume total de transactions est inférieur de 40% à celui de l'année dernière (84 600 m²) et bien en deçà du volume annuel moyen sur la période 2017-2023 (92 700 m²). Qu'il s'agisse du nombre de transactions ou de la surface placée, 2024 présente les niveaux les plus faibles depuis 2017. Un recul sur ce marché avait déjà été constaté en 2023, après l'année exceptionnelle qu'avait été 2022. Il s'est accéléré en 2024.

Ce net ralentissement du marché s'explique par différents facteurs. D'abord, les programmes de locaux d'activité et entrepôts, souvent consommateurs d'espaces naturels, agricoles et forestiers (Enaf), trouvent aujourd'hui plus difficilement leur place dans l'agglomération qu'il y a quelques années. La raréfaction du foncier constructible et les enjeux environnementaux liés à la protection des sols (notamment portés par la loi Climat & Résilience et les trajectoires ZAN et ZEN) obligent à des arbitrages entre l'affection du sol à l'activité économique et d'autres usages possibles du sol. On observe notamment des rachats d'espaces dédiés à l'activité économique en vue de leur transformation en programmes de logements ou en commerces. On assiste, plus généralement, à une moins forte valorisation donnée au développement des parcs d'activité dans lesquels viennent très souvent s'implanter les locaux d'activité et les entrepôts. Ce contexte conduit in fine à une raréfaction de l'offre en locaux d'activité et entrepôts, notamment dans les espaces urbains et périurbains les plus attractifs. Aussi, la demande potentielle se reporte sur des secteurs plus éloignés des coeurs urbains, en l'occurrence en dehors de l'agglomération tourangelle.

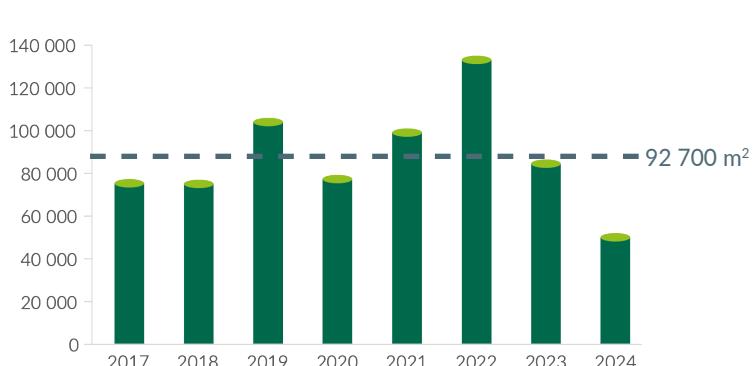
Ces difficultés d'accès au foncier auxquelles s'ajoute un contexte économique peu favorable à l'investissement et à la prise de risque (inflation, hausse du coût des matières premières et des matériaux, augmentation des taux d'intérêt, etc.) conduisent à une offre neuve de locaux d'activité et d'entrepôts quasi inexistante à court et moyen terme. Or, se pose la question de la pérennité des entreprises déjà installées qui sont susceptibles de vouloir acquérir de nouveaux espaces ou des surfaces plus grandes, de disposer de locaux plus modernes, de relocaliser un de leurs sites, etc. L'enjeu est alors d'accompagner la rotation et l'adaptation des locaux d'activité et entrepôts existants aux entreprises. Cette stratégie permettrait d'allier vision de long terme et réponse rapide aux besoins des acteurs, contribuant ainsi à la vitalité économique et à l'animation du territoire de l'agglomération tourangelle.

Enfin, les preneurs peuvent être poussés à se porter sur les produits les moins valorisés (plus anciens, plus éloignés des centres urbains, etc.) ou à différer leur décision d'acheter ou de louer du fait de la difficulté à trouver un équilibre financier. Selon les conseils en immobilier d'entreprise, un décalage croissant s'observe entre le prix que les preneurs sont prêts à payer et celui exigé par les vendeurs. Compte tenu de l'augmentation du prix du foncier ou de celui des matériaux et des matières premières et de la rareté de l'offre neuve, les vendeurs peinent à proposer des biens aux caractéristiques souhaitées par les preneurs (localisation, superficie, équipements, etc.) à des prix compatibles avec leur budget. De plus, les preneurs doivent anticiper des frais d'aménagements et de travaux souvent plus lourds que sur le marché des bureaux et qui s'ajoutent au loyer ou au prix d'achat. En effet, les locaux d'activité et d'entrepôts loués ou achetés doivent être adaptés à l'activité du preneur, en fonction de son domaine de compétences, de l'organisation de son activité, de la taille de son entreprise, etc.

Évolution du nombre de transactions depuis 2017



Évolution du volume total de transactions depuis 2017 (m²)



Moyenne 2017-2023

Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU – CCI Touraine - CIT, janvier 2025.

L'analyse du marché

UNE CONCENTRATION DU MARCHÉ DANS QUELQUES COMMUNES ET DANS DES PARCS D'ACTIVITÉ

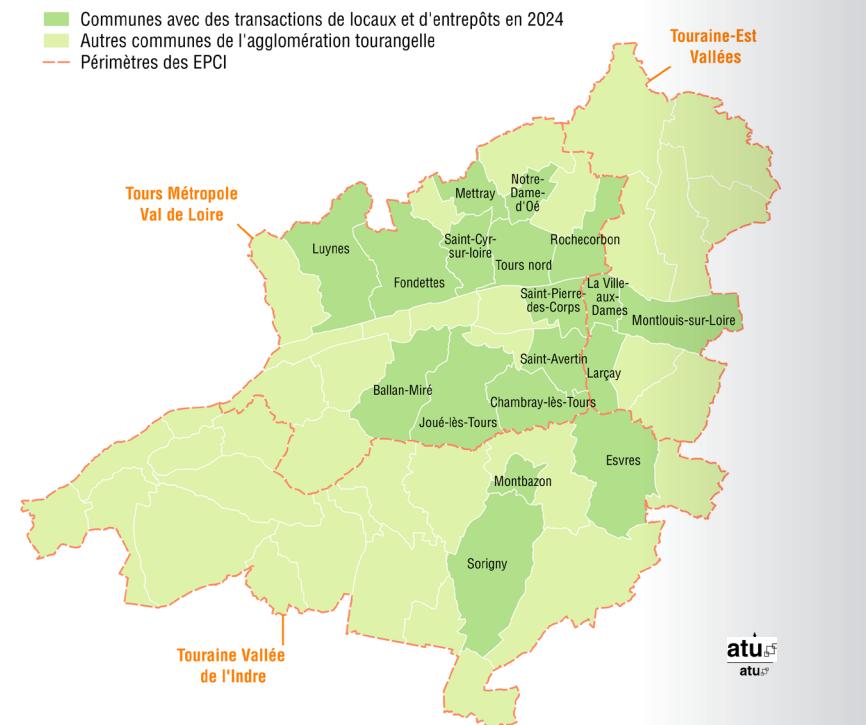
La répartition géographique du marché des locaux d'activité et des entrepôts diffère de celle du marché des bureaux. Ce dernier est quasi exclusivement concentré dans la Métropole de Tours, notamment en son centre. Les transactions de locaux d'activité et entrepôts, bien que principalement situées sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire, se développent aussi en dehors de celui-ci.

En 2024, 18 communes sont concernées par les transactions de locaux d'activité et entrepôts. Parmi elles, six sont situées dans les communautés de communes Touraine-Est Vallées ou Touraine Vallée de l'Indre : Esvres, Larçay, Montbazon, Montlouis-sur-Loire, Sorigny et La-Ville-aux-Dames. Par ailleurs le marché des locaux d'activité et entrepôts est actif en dehors de l'agglomération tourangelle. Sans que le recensement soit exhaustif et à titre informatif, on observe en 2024 au moins 52 transactions portant sur des biens situés hors agglomération, soit un nombre de transactions quasi équivalent à celui enregistré dans l'agglomération tourangelle. La dynamique défavorable observée dans l'agglomération est donc à mettre en parallèle avec une demande croissante pour des locaux d'activité et entrepôts situés en dehors de l'agglomération. On note par ailleurs que 57% du volume total de transactions ($28\,594\text{ m}^2$) est placée dans des parcs d'activité, contre 74% en 2023 et 85% en 2022.

Cinq communes enregistrent au moins cinq transactions. À elles seules, elles concentrent 60% du nombre et du volume total de transactions, tout en présentant des profils différents :

- 10 transactions ont été effectuées sur la commune de Chambray-lès-Tours. Elles se répartissent équitablement entre les petits locaux d'activité et entrepôts (moins de

Localisation des transactions de locaux d'activité et entrepôts en 2024



Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU – CCI Touraine - CIT, janvier 2025.

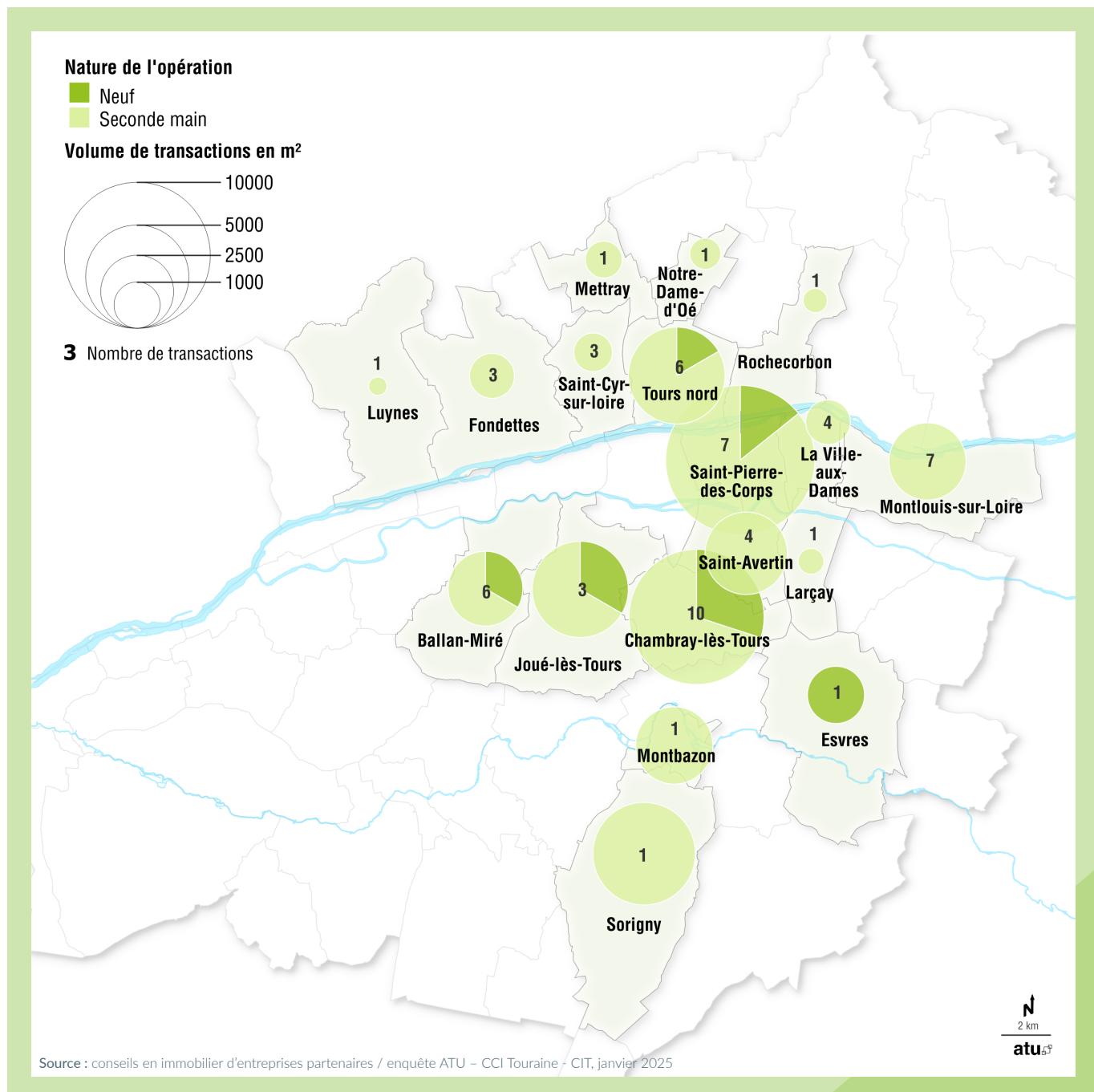
500 m²), ceux de taille intermédiaire (500 m² à 1 000 m²) et élevée (1 000 m² et plus). Ce nombre relativement important de transactions et cette répartition équilibrée des surfaces lui permettent de concentrer 17% du volume total de transactions. Parmi ces 10 transactions, 8 se situent dans des parcs d'activités (« La Vrillonnerie », « Les Aubuis - Jean Perrin » et « Les Renardières »).

- Les communes de Saint-Pierre-des-Corps et Montlouis-sur-Loire comptent chacune 7 transactions. Saint-Pierre-des-Corps ne compte que des transactions de locaux d'activité et entrepôts de taille intermédiaire ou élevée, principalement situées dans le parc d'activité « des Grands Mortiers », ce qui lui permet de concentrer à elle seule 21% du volume total de transactions. À l'inverse, les transactions à Montlouis-sur-Loire sont presque exclusivement des petits locaux d'activité et entrepôts, principalement situées dans le parc d'activité « Conneuil ». La commune représente ainsi 6% du volume total de transactions.
- Ballan-Miré et Tours (nord) comptabilisent chacune 6 transactions représentant respectivement 9% et 6% du volume total de transactions.

À noter : la commune de Sornigny n'enregistre qu'une seule transaction mais il s'agit de la plus grande opération de l'année 2024 avec près de 5 000 m², soit 10% du volume total de transactions.

LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ ET ENTREPÔTS

Répartition géographique du nombre, du volume et de la nature des transactions de locaux d'activité et entrepôts en 2024



UN MARCHÉ DE PLUS EN PLUS DOMINÉ PAR LA LOCATION

Le marché des locaux d'activité et des entrepôts est dominé par la location, tant en nombre de transactions (47, soit 70% des transactions) qu'en volume (33 692 m², soit 67% du volume). Cette prédominance est relativement récente puisque jusqu'en 2019 les locations représentaient environ la moitié du nombre de transactions. Depuis, leur part n'a cessé d'augmenter pour atteindre 70% en 2023, un niveau qui se maintient en 2024 (voir graphique).

D'une manière générale, la croissance du marché des locations se constate également en termes de surfaces placées. En 2024, la location représente 67% du volume total de transactions, contre seulement 42% en 2023. La part de la location dans le volume total de transactions atteint son plus haut niveau depuis 2017 (voir graphique).

Sur les 18 communes concernées par les transactions de locaux d'activité et d'entrepôts en 2024, 11 ont enregistrées au moins une

Locaux d'activité et entrepôts commercialisés selon la nature de l'opération en 2023

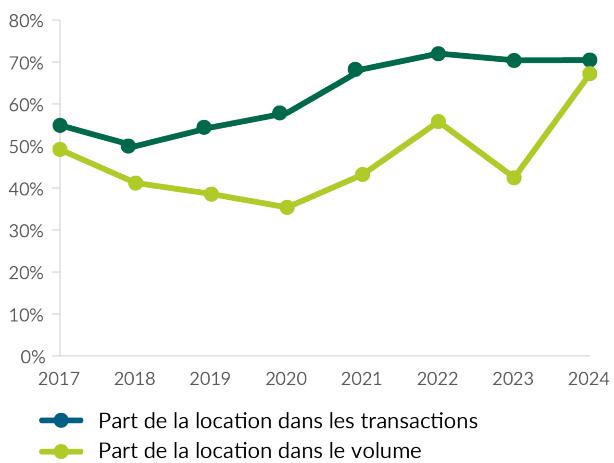
Nature de l'opération	Nombre de transactions	Part dans les transactions	Volume (m ²)	Part dans le volume
Location	43 (69 en 2023)	70% (70% en 2023)	33 692 (35 901 en 2023)	67% (42% en 2023)
Vente utilisateur	18 (29 en 2023)	30% (30% en 2023)	16 427 (48 653 en 2023)	33% (58% en 2023)
Ensemble	61	100%	50 119	100%



Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU – CCI Touraine - CIT, janvier 2025.

vente. Pour quatre d'entre elles (Luynes, Mettray, Montbazon et Notre-Dame-d'Oé), cette vente constituait l'unique transaction réalisée sur le territoire. Par ailleurs, trois communes présentent plusieurs transactions dont une seule vente, les autres étant des locations (Fondettes, Joué-lès-Tours et Saint-Pierre-des-Corps). Seules quatre communes comptabilisent plusieurs ventes : Tours (nord) et Ballan-Miré (2 ventes), Chambray-lès-Tours (3) et Montlouis-sur-Loire (4). Joué-lès-Tours détient le record de surfaces de locaux vendus en 2024 (3 345 m²), suivie de Saint-Pierre-des-Corps (2 900 m²) et Montbazon (2 805 m²).

Évolution de la part de la location dans le nombre et le volume total de transactions (2017-2024)



Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU – CCI Touraine - CIT, janvier 2025.



PRÈS DE 9 TRANSACTIONS SUR 10 PORTENT SUR DE L'IMMOBILIER DE SECONDE MAIN

En 2024, 85% du nombre de transactions et des surfaces placées en locaux et entrepôts concernent la seconde main. La part du neuf a diminué de moitié par rapport à 2023, passant de 29% à 15% des transactions et de 28% à 15% du volume total de transactions.

Toutefois, il est difficile d'affirmer un réel recul du neuf sur ce marché, car l'année 2023 avait, au contraire, enregistré une progression très marquée du neuf. Plus généralement, la part du neuf, que ce soit dans les transactions ou dans le volume, varie considérablement d'une année à l'autre. En valeur absolue, il est néanmoins vrai que le neuf est en baisse : on comptabilise 9 transactions de produits neufs en 2024, contre 28 en 2023 et une moyenne de 17 par an entre 2017 et 2023. De plus, parmi ces neuf transactions, une seule concerne une opération clé en main.

Non seulement il y a eu peu de transactions de locaux et d'entrepôts neufs, mais celles-ci revêtent aussi désormais une forme particulière selon les conseils en immobilier d'entreprise. Pour continuer à proposer de l'offre neuve, les territoires cherchent à densifier les terrains vendus en parc d'activité et c'est ainsi que sortent des programmes de villages d'entreprises. Ces programmes correspondent à un modèle efficace pour répondre aux besoins de petites surfaces allant de 100 m² à 500 m² pour un artisanat

Locaux d'activité et entrepôts commercialisés selon le type de produit en 2023 et en 2024

Type de produit	Nombre de transactions	Part dans les transactions	Volume (m ²)	Part dans le volume
Seconde main	52 (70 en 2023)	85% (71% en 2023)	42 781 (60 800 en 2023)	85% (72% en 2023)
Neuf	9 (28 en 2023)	15% (29% en 2023)	7 338 (23 754 en 2023)	15% (28% en 2023)
Ensemble	61	100%	50 119	100%

**SECONDE MAIN
85%**

**NEUF
15%**

Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU – CCI Touraine - CIT, janvier 2025.

sans production sur place, avec un espace de stockage. Il est en revanche moins apprécié pour des artisans, PME/PMI ou grandes entreprises de production et de transformation qui ont besoin de surfaces plus élevées et qui ont souvent la nécessité d'avoir une organisation indépendante de par la nature de leur activité. Elles ne peuvent pas s'inscrire dans un bâtiment standardisé et mitoyen tel que proposé dans les villages d'entreprises pour des raisons de puissance électrique, résistance de la dalle, bruit, hauteur du bâtiment, ICPE, etc.

Sur les 18 communes concernées par des transactions de locaux d'activité et entrepôts en 2024, quatre enregistrent une vente ou une location d'un bien neuf (Esvres, Joué-lès-Tours, Saint-Cyr-sur-Loire et Saint-Pierre-des-Corps). Seules les villes de Ballan-Miré et Chambray-lès-Tours comptent plusieurs transactions de locaux d'activité et entrepôts neufs (respectivement 2 et 3).

Une vigilance particulière est à porter sur l'offre de seconde main qui est pour beaucoup constituée de produits vieillissants. Leur rénovation ou leur reconversion est un chantier à ouvrir. La forte augmentation des coûts de construction et des terrains redonne un attrait certain à cette offre, qui même après une campagne de travaux de mise aux normes reste aujourd'hui financièrement plus attractive que le neuf.

PRÈS DE 6 TRANSACTIONS SUR 10 CONCERNENT DES LOCAUX DE MOINS DE 500 M²

Les surfaces placées en 2024 présentent les mêmes caractéristiques qu'en 2023 : le marché est dominé par les petits locaux d'activité et entrepôts (moins de 500 m²) qui représentent 56% des transactions.

Les transactions avec une surface élevée (1 000 m² et plus) représentent quant à elles 25% des transactions. 11 des 15 transactions de grands volumes sont situées dans des communes du cœur métropolitain : Saint-Avertin (1 transaction), Joué-lès-Tours (1), Tours (2), Chambray-lès-Tours (3) et Saint-Pierre-des-Corps (4). Les 4 autres transactions ont été enregistrées à Ballan-Miré, Esvres, Montbazon et Sornigny.

Par rapport à l'année précédente, la baisse du nombre de transactions concerne principalement les locaux d'activité et entrepôts de petite et moyenne taille. Les transactions de petites

Locaux d'activité et entrepôts commercialisés selon la superficie des locaux en 2024

Superficie des biens	Nombre de transactions	Part dans les transactions	Volume (m ²)	Part dans le volume
Moins de 500 m²	34 (58 en 2023)	56% (59% en 2023)	9 749 (15 524 en 2023)	19% (18% en 2023)
Entre 500 m² et 1 000 m²	12 (22 en 2023)	20% (22% en 2023)	8 363 (14 412 en 2023)	17% (17% en 2023)
1 000 m² ou plus	15 (18 en 2023)	25% (18% en 2023)	32 007 (54 618 en 2023)	64% (65% en 2023)
Ensemble	61	100%	50 119	100%

Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU – CCI Touraine - CIT, janvier 2025.

surfaces sont passées de 58 en 2023 à 34 en 2024, soit une diminution de 41 %, tandis que celles des surfaces intermédiaires ont chuté de 22 à 12, enregistrant une baisse de 45 %. Pour les transactions avec une surface élevée, seules trois ventes de moins ont été enregistrées par rapport à l'année précédente.

UN MARCHÉ AVEC UN FORT ANCORAGE LOCAL

Depuis 2022, des renseignements supplémentaires sur les transactions sont donnés par les conseils en immobilier d'entreprise : l'origine des preneurs (d'ores et déjà installée dans l'agglomération tourangelle ou non) et le détail des activités économiques exercées par ces derniers. Ces informations sont partiellement disponibles. En 2024, l'origine des preneurs est renseignée pour 79% des transactions et l'activité des preneurs pour 99% d'entre elles. Les analyses à suivre portent uniquement sur les transactions présentant ces précisions.

Comme pour les années précédentes, la majorité des preneurs sont déjà implantés sur le territoire de l'agglomération tourangelle. L'interprétation de ce constat est la même que pour le marché des bureaux. Cela traduit la capacité du territoire à offrir un parcours résidentiel à ses acteurs économiques et à pérenniser leur installation. A contrario, on peut y lire une attractivité à améliorer vis-à-vis des entreprises extérieures au territoire. Ce dernier point est cependant à relativiser : les conseils en immobilier d'entreprise constatent souvent que les entrepreneurs qui arrivent sur un territoire commence par occuper un bien, souvent de seconde main, qu'ils laissent quelques années après pour une offre plus adaptée à leurs besoins. Ainsi, les preneurs originaires du territoire en 2024 sont probablement pour certains des nouveaux arrivants d'il y a deux – trois ans.

Les parcs d'activités représentent un enjeu majeur, car leur potentiel peut être exploité pour développer une offre neuve, capable d'attirer des entreprises extérieures et de répondre aux attentes des entreprises locales. Ceux déjà présents dans l'agglomération tourangelle, devenus vieillissants et moins adaptés aux besoins actuels, peuvent être densifiés (par la transformation des parkings, la surélévation des locaux, etc.), restructurés et réhabilités.

Trois secteurs d'activité ont plus particulièrement contribué à la dynamique du marché en 2024. Ils représentent chacun plus de 10% du volume total de transactions et représentent, à eux trois, un peu plus de la moitié du volume total. Ces secteurs sont les suivants :

- **Le commerce** (24% du volume total de transactions) : il recouvre, concernant les locaux d'activité et entrepôts transactés cette année, le commerce de gros interentreprises, le commerce de détail et la réparation d'automobiles et de motocycles.
- **La construction** (20%) : il s'étend de la construction de bâtiments au génie civil et aux travaux de construction spécialisés (menuiserie, installation électrique, peinture, etc.).
- **L'industrie manufacturière** (12%) : elle regroupe la fabrication de produits (en caoutchouc, en plastique, en bois, métalliques, etc.) et les industries automobiles, pharmaceutiques et alimentaires.

Le niveau des prix

DES PRIX MÉDIANS STABLES POUR LA SECONDE MAIN

Lorsqu'un preneur loue ou achète des locaux d'activité et entrepôts, ces derniers peuvent également comporter des bureaux. En 2024, près de 70% des transactions de locaux et d'entrepôts sont dans ce cas. Or leur présence biaise à la hausse les prix donnés pour les locaux d'activité et entrepôts. Pour corriger cet effet, une nouvelle méthodologie a été adoptée cette année*. Cette méthodologie a également été appliquée aux données de 2023 afin de permettre une comparaison cohérente de l'évolution des prix entre 2023 et 2024. Ces informations sont présentées ci-après.

Par ailleurs, seules 9 transactions de locaux et d'entrepôts neufs ont été enregistrées cette année et le prix de vente ou de location n'est disponible que pour 6 d'entre elles (2 ventes et 4 locations). Faute d'un échantillon suffisant, aucun prix n'est proposé sur le marché du neuf.

Concernant la location, le loyer médian pour les locaux d'activité et entrepôts en seconde main s'établit à **59 € /m²/an** (- 3 € par rapport à 2023). Pour la vente, le prix de vente médian des locaux d'activité et entrepôts en seconde main est de **621 € /m²** cette année (- 4 € par rapport à 2023). Qu'il s'agisse de la location ou de la vente, le prix de la seconde main est donc globalement stable par rapport à 2023.

À noter : le prix de location ou de vente des biens immobiliers varie considérablement en fonction de leurs caractéristiques : localisation (y compris au sein d'une même commune), superficie, niveau d'équipement, ancienneté, accessibilité, état général, etc. Ainsi, le prix médian peut masquer d'importantes disparités, ce qui justifie l'indication des fourchettes de prix ci-après.

Fourchette des prix observés sur le marché des locaux d'activité et entrepôts de l'agglomération tourangelle en 2024

	Prix de location (en €/m ² /an)
Neuf	Nombre de transaction insuffisant
Seconde main	36 € - 85 € (38 locations)

	Prix de vente (en €/m ²)
Neuf	Nombre de transactions insuffisant
Seconde main	370 € - 990 € (12 ventes)

Source : Club Immobilier de Touraine. Fourchettes de prix et valeur médiane données à titre indicatif. Ces prix sont susceptibles de varier en fonction des caractéristiques des biens. Prix exprimés en euros hors taxes, hors charges ou hors droits par m². Le nombre de locations ou de ventes qui apparaît entre parenthèses indique l'échantillon sur lequel se base la fourchette donnée.

Note méthodologique : Ces fourchettes indiquent le prix minimum et le prix maximum, après exclusion des prix « extrêmes » grâce à une méthode statistique (par exemple, une location avec un loyer médian de 70 €/m²/an, alors que toutes les autres locations présentent un loyer médian d'au minimum 370 €/m²/an). Cette méthode permet de retenir des fourchettes de prix représentant plus de 90 % des transactions enregistrées cette année. La nouvelle méthodologie a par ailleurs été appliquée à ces fourchettes.

*Elle consiste à rapporter le prix total (incluant le prix des locaux d'activité et entrepôts et des bureaux) à une surface totale pondérée, calculée comme suit : (1,5 × surface des bureaux) + surface des locaux d'activité et entrepôts. Cette méthode conduit à diminuer de 10 % en moyenne le loyer ou le prix de vente au m² des transactions comportant des bureaux.

LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ ET ENTREPÔTS



LES PARTENAIRES

Ils ont participé à cette étude

L'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours, la Chambre de Commerce et d'Industrie de 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
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



IM VALORIS
73 rue Marceau
37000 TOURS
Tél : 06 18 11 73 20
E-mail : benjamin.adriaenssens@imvaloris.com
Internet : www.imvaloris.fr



LELIEVRE
31 rue de la Milletière - bât. D
37100 TOURS
Tél : 02 47 05 08 08
E-mail : claire.cherrier@lelievre-immobilier.com
Internet : www.lelievre-immobilier-entreprise.com



SOCIÉTÉ D'ÉQUIPEMENT DE LA TOURNAINE - LA SET
40, rue James Watt BP 20605
37206 TOURS Cedex 3
Tél : 02 47 80 44 43
Port : 06 31 39 12 17
E-mail : daumain@set.fr
Internet : www.set.fr



1^{er} ACCÉLÉRATEUR DES ENTREPRISES
CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE - TOURNAINE
1 Rue Schiller BP 80415
37200 Tours
Tél : 02 47 47 20 00
E-mail : cecile.francois@touraine.cci.fr
Internet : www.touraine.cci.fr
Internet : www.simplanter-en-touraine.com



OWIMO
IMMOBILIER
61 Rue du Mûrier
37540 Saint-Cyr-sur-Loire
Tél : 02 47 42 90 61
E-mail : contact@owimo.fr
Internet : www.owimo.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



L&A COMMERCES
4 Place Jean Jaurès
37000 TOURS
Tél : 02 47 20 30 07
E-mail : m.navarre@lacommences.com
Internet : www.lacommences.com



ARTPROM
22 rue Victor Laloux
37000 TOURS
Tél : 02 47 70 22 32
E-mail : secretariat@artprom.fr
Internet : www.artprom.fr



TAT IMMOBILIER
25 rue de la Milletière
37100 Tours
Tél : 06 73 41 44 41
E-mail : benoit.morand@tat.com
Internet : www.tatimmobilier.com



WEADVISOR IMMOBILIER
61 Rue du Mûrier
37540 Saint-Cyr-sur-Loire
Tél : 02 47 35 96 10
E-mail : contact@weadvisor.fr
Internet : www.weadvisor.fr/tours



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



TOURAINE-EST VALLÉES
SERVICE DÉV. ÉCONOMIQUE
48, rue de la Frelonnerie BP70
37270 MONTLOUIS-SUR-LOIRE
Tél : 02 47 50 72 96
Fax : 02 47 50 79 65
E-mail : soufiane.khachlaa@touraineestvallees.fr
Internet : www.touraineestvallees.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 : elise.son@tourainevalleedelindre.fr
Internet : www.tourainevalleedelindre.fr



TOURAINE OUEST VAL DE LOIRE
2 rue des Sablons
37340 Cléré-les-Pins
Tél : 02 47 24 06 32
E-mail : contact@cctoval.fr
Internet : www.cctoval.fr



« LE PRISME » COWORKING
Pôle Economique GATINE RACAN
ZA Polaxis – 223 avenue de Boulnay
37360 NEUILLE PONT PIERRE
Tél : 07 82 35 80 91
E-mail : economie@gatine-racan.fr



BLERÉ-VAL DE CHER
Pôle Attractivité
Développement Territorial
39 rue Gambetta
31750 BLERE
Tél : 02 47 23 58 63
Internet : www.cc-autourdechenonceaux.fr

CONTACTS



Club Immobilier de Touraine

Betrand Begat - Président
1, rue Schiller
37200 Tours
Tél : +33 (0)2 47 44 70 58
contact@club-it.fr
www.club-it.fr



Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

Coralie Mouffok-Chabe - Dynamiques économiques et statistiques
Aurélie Ravier - Dynamiques territoriales
3 cours du 56 avenue Marcel Dassault
37200 Tours
Tél : +33 (0)2 47 71 70 74
ravier@atu37.fr - mouffok-chabe@atu37.fr
www.atu37.org



Chambre de Commerce et d'Industrie de Touraine

Cecile FRANCOIS - Conseillère implantation et développement des entreprises
cecile.francois@touraine.cci.fr
Laure BERTHELEMY - Pôle transition numérique et relations clients
laure.berthelemy@touraine.cci.fr
1, rue Schiller - BP 80415
37204 Tours
Tél : +33 (0)2 47 47 20 00
www.touraine.cci.fr
www.simplanter-en-touraine.com

Édition : Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

Étude et rédaction : Aurélie Ravier, Coralie Mouffok-Chabe (ATU),

Laure Berthelemy (CCI37)

Conception et réalisation : Willy Bucheron (ATU)

Crédits illustrations : ATU, CCI, sauf mention.

Les droits de reproduction (textes, cartes, graphiques, photographies) sont réservés sous toutes formes.