



Club  
Immobilier  
de Touraine

Mars 2024

# 2023

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

En partenariat avec :

**atu** 

Agence d'Urbanisme  
de l'Agglomération de Tours

 CCI TOURAINE  
1<sup>er</sup> ACCÉLÉRATEUR DES ENTREPRISES

Chambre de Commerce  
et d'Industrie de Touraine

# Bureaux, Locaux d'activité, Entrepôts & Locaux commerciaux

Les transactions des  
conseils en immobilier  
d'entreprise, clés en  
main et principales  
opérations réalisées  
en direct

# Le marché de l'immobilier d'entreprise de l'agglomération tourangelle : un marché résistant en mutation



*Bertrand Begat  
Président du CIT*

## ” *Nouveauté : l'observatoire de l'immobilier d'entreprise intègre l'immobilier commercial !*

Depuis 24 ans, le Club Immobilier de Touraine et ses partenaires sont heureux de publier les chiffres et analyses du marché économique (bureaux + locaux d'activité et entrepôts). 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. Cette année, le CIT est heureux de proposer un volet recensant et caractérisant les transactions de locaux commerciaux, résultat de la volonté et du travail de la Commission commerce.

## ” *Un marché des bureaux qui confirme son redressement*

En 2023, le marché de l'immobilier tertiaire confirme la dynamique retrouvée l'année dernière après deux ans d'activité relativement basse. Le marché de l'agglomération tourangelle résiste comparativement aux marchés des plus grandes métropoles (Paris, Lille et Nantes par exemple) car il est beaucoup moins alimenté par l'installation d'entreprises exogènes comparativement à ces dernières, et accueille moins de grands groupes en proportion, ces derniers ayant pu revoir leurs stratégies immobilières depuis le développement du télétravail. Dans l'agglomération, le télétravail n'a pas conduit à des libérations de surfaces. L'offre de bureaux neuve se reconstitue lentement. Les programmes neufs peuvent avoir du mal à sortir de terre à des prix compétitifs au regard de l'inflation.

## ” *Le marché des locaux d'activité et entrepôts freiné dans sa dynamique*

Le marché des locaux d'activité et entrepôts voit sa dynamique ralentir après des années exceptionnelles. Il reste néanmoins sur un volume supérieur à la moyenne décennale (84 554 m<sup>2</sup> contre 74 000 m<sup>2</sup>). Ce résultat est le fruit d'une contraction de la demande, avec un contexte économique qui a rendu plus difficile l'accès des PME/PMI aux biens proposés sur ce marché, et d'une baisse de l'offre de locaux et entrepôts, dans une période de raréfaction du foncier et de transformation de certains de ces biens en commerces ou en programmes de logement.

## ” *Le marché de l'immobilier commercial en mutation*

Pour cette première année d'observation, 85 transactions ont été remontées ce qui est un nombre important. Il correspond à 11 926 m<sup>2</sup> de surface commerciale placée. Au sein de l'agglomération, le centre-ville de Tours est réputé pour son offre variée, et rayonne sur tout le département voire au-delà. Son taux de vacance, autour de 5%, est très bas. Au total, la commune de Tours concentre 70% des transactions. Les zones « premiums » du centre-ville sont les plus attractives : 1 transaction sur 3 a été réalisée dans celles-ci ce qui est assez exceptionnel. Ce résultat s'explique par des liquidations d'enseignes nationales et des cessions de droit au bail (fin d'activité commerciale) qui ont libéré des surfaces. En périphérie hors Tours, les transactions sont réalisées en majorité à Chambray-lès-Tours, Joué-lès-Tours et La Ville aux Dames. Enfin, les activités commerciales sont variées parmi les transactions. Les secteurs d'activité les plus représentés sont les services, l'équipement de la personne et celui de la maison.

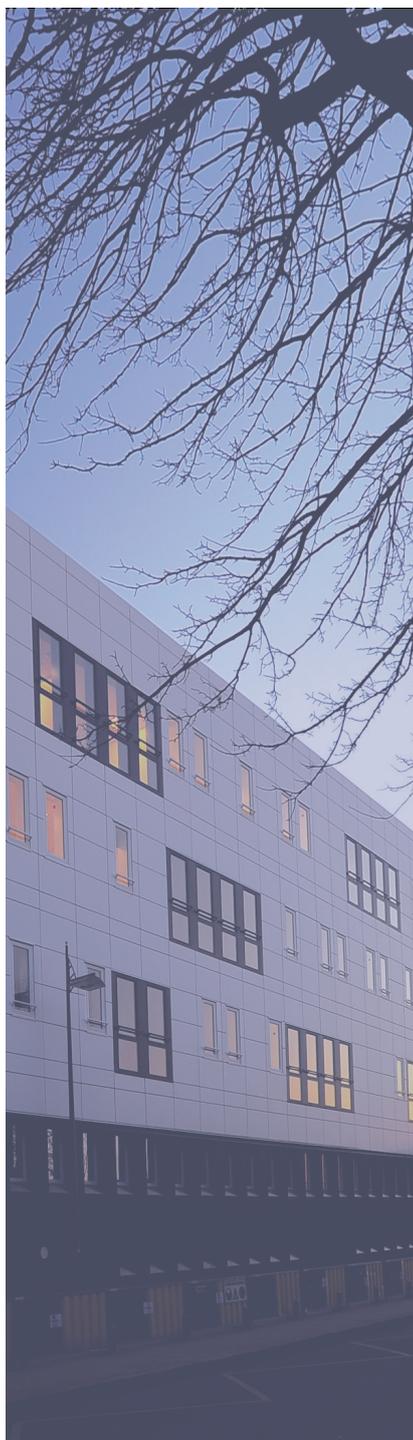


*Catherine Royer  
Présidente de la commission IE*



*Maxime Navarre  
Président de la commission commerce*

*Le président du CIT  
et les présidents  
des Commissions  
commerce et immobilier  
d'entreprise*



# SOMMAIRE

## Le champ de l'étude

Aire d'analyse

Données

Chiffres clés de l'agglomération tourangelle

04

## L'historique de l'étude

24 ans d'observation

05

## Le marché des bureaux

La dynamique du marché

L'analyse du marché

Le niveau des prix

06

## Le marché des locaux d'activité et entrepôts

La dynamique du marché

L'analyse du marché

Le niveau des prix

14

## Le marché des locaux commerciaux

La dynamique du marché

L'analyse du marché

Le niveau des prix

22

## Les partenaires

Ils ont participé à cette étude

29

## Annexe

Périmètre du centre-ville de Tours

30

## Glossaire

Définition des principaux indicateurs

31

# 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 territoire du SCoT de l'Agglomération Tourangelle qui comprend 54 communes. Les partenaires de l'étude se concentrent sur les transactions réalisées au cours de l'année.

## AIRE D'ANALYSE

Les 54 communes composant l'agglomération tourangelle depuis le 1er janvier 2020.

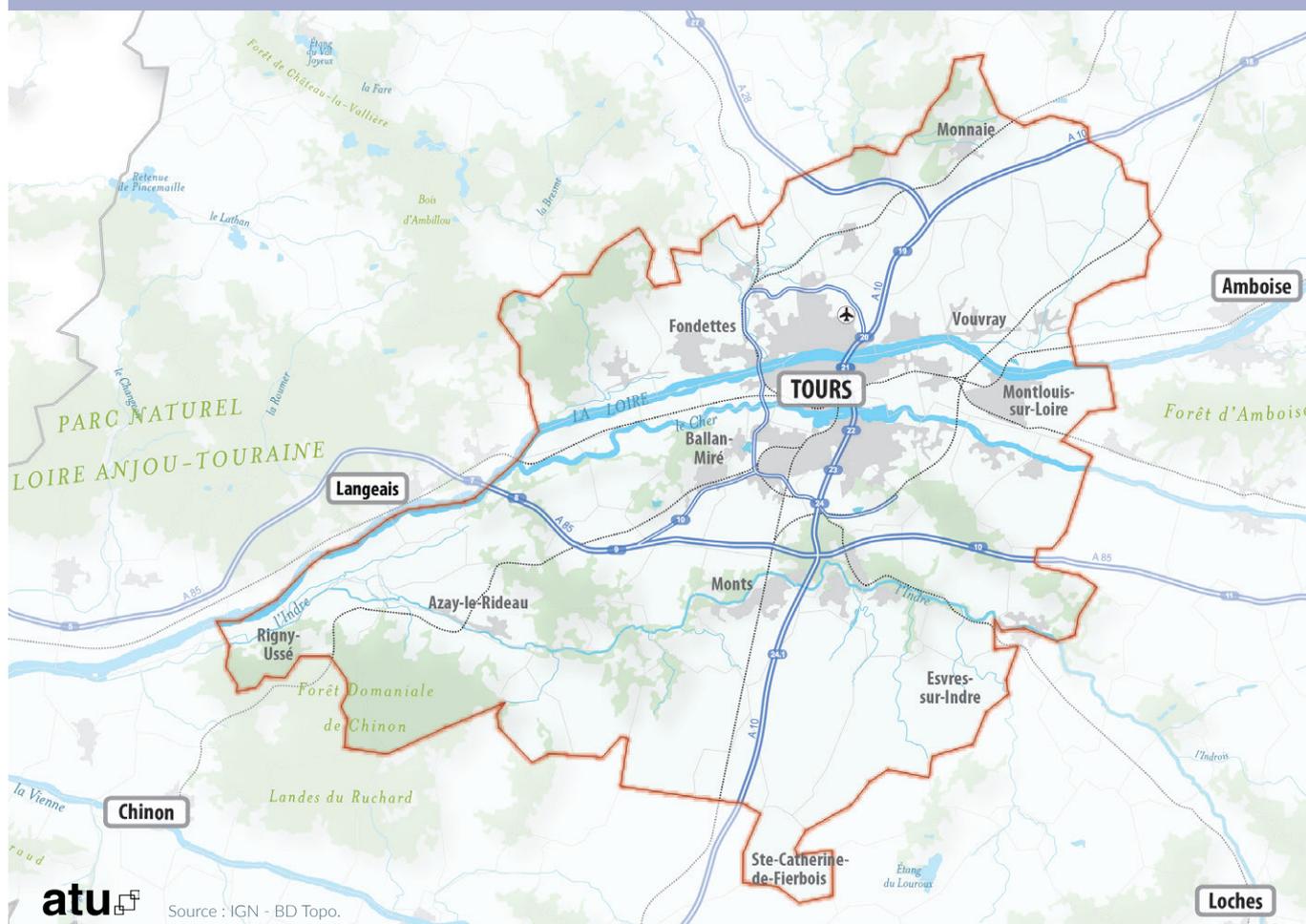
## DONNÉES

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 DE L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE (au 1er janvier 2020)

**1 088** Km<sup>2</sup>    **392 039** habitants    **177 837** emplois

Source : Insee, RP2020.



# L'OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

---

2024

## 24 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. Cette année, un volet dédié aux locaux commerciaux est intégré à l'étude. Il a mobilisé la Commission commerce du CIT.

2013

## CRÉATION DU CLUB IMMOBILIER DE TOURAINE

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

2009

## INTÉGRATION DES COMPTES-PROPRES

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

2003

## TOURS AU SEIN DU RÉSEAU NATIONAL

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

2000

## MISE EN PLACE DE L'OBSERVATOIRE

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



# LE MARCHÉ DES BUREAUX

## La dynamique du marché

### CHIFFRES CLÉS DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE

**30 480 m<sup>2</sup>**

*C'est le volume global de transactions enregistré au cours de l'année 2023.*

Il est proche de celui relevé l'année dernière (31 999 m<sup>2</sup>) et reste à un niveau assez habituel (volume moyen transacté ces dix dernières années : 33 000 m<sup>2</sup>)

**9 sur 10**

*C'est la proportion de transactions de seconde main ce qui représente 73% de la surface placée.*

**61%**

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

Plus de 2 bureaux sur 3 loués et vendus dans la commune sont localisés dans le secteur Centre (entre Loire et Cher). À noter : il s'agit principalement de surfaces inférieures à 200 m<sup>2</sup>.

**3 586 m<sup>2</sup>**

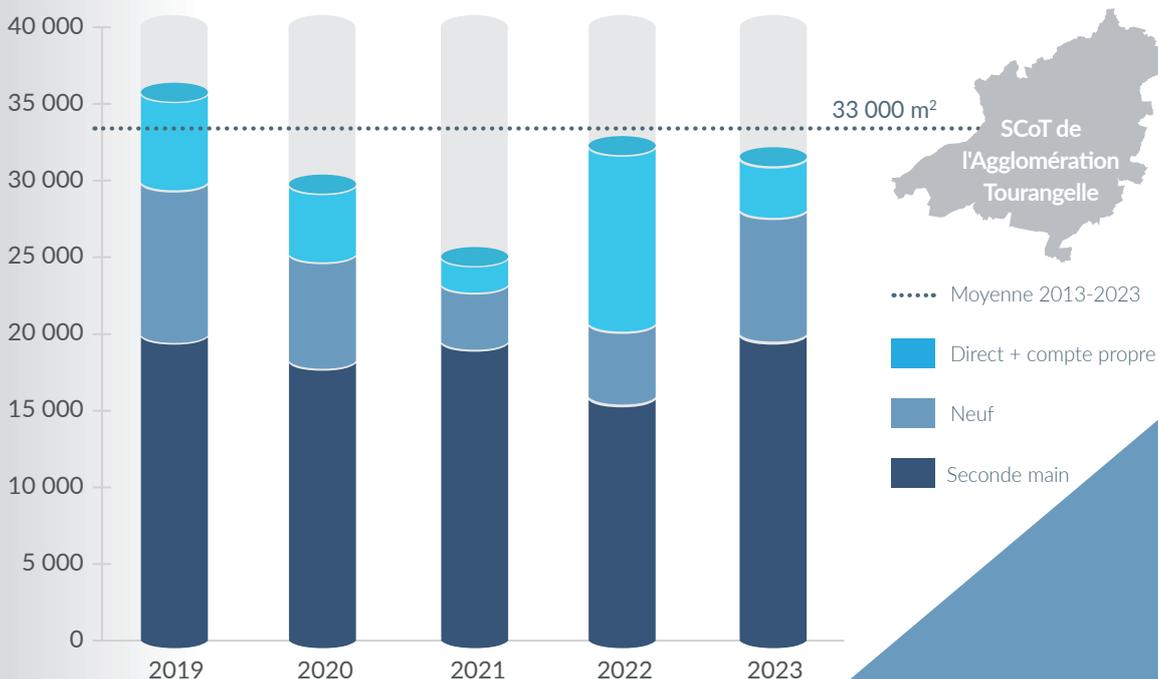
*c'est la surface de la plus grande opération relevée sur le marché tertiaire dans le quartier des Fontaines programme Rive Sud (bâtiment Persea), pris à bail par EDF.*

## UN MARCHÉ DES BUREAUX QUI CONFIRME SON REDRESSEMENT

117 transactions représentant près de 30 500 m<sup>2</sup> de bureaux ont été enregistrées en 2023. Le volume total de commercialisation en 2023 est similaire à celui de 2022. Le niveau de la moyenne des 10 dernières années - 33 000 m<sup>2</sup> - est quasiment atteint cette année. Le marché de l'agglomération tourangelle résiste comparativement aux marchés des plus grandes métropoles : Lille enregistre une baisse de 28% en volume, Nantes de 16%... le quartier de la Défense à Paris souffre. La dynamique du marché de l'agglomération tourangelle est toute autre car majoritairement constituée de mouvements liés à la croissance d'entreprises déjà implantées sur le territoire. Il est beaucoup moins alimenté par l'installation d'entreprises exogènes, contrairement aux grandes métropoles. Ce positionnement le rend plus résilient aux aléas économiques. En outre, la composition du tissu d'entreprise et les moindres phénomènes d'engorgement des réseaux de transports routiers a limité le développement du télétravail et n'a pas eu pour conséquence de libérer des surfaces de bureaux comme ceci a pu être observé dans les grandes métropoles. Il a plutôt incité certaines entreprises de l'agglomération à de nouveaux aménagements au sein des bureaux existants (création d'espaces de convivialité par exemple).

En 2023, la part du neuf dans les surfaces placées diminue par rapport à l'année précédente (27% contre 40% en 2022 qui correspondait à une part relativement haute par rapport à ce qui a été observé par le passé). Peu de bureaux neufs sont à louer ou à vendre « immédiatement » dans l'agglomération tourangelle. Selon les conseils en immobilier d'entreprise, une offre neuve est en train de se constituer dans le tissu urbain du cœur métropolitain, souvent en lien avec des programmes immobiliers mixtes, avec des livraisons prévues en 2024/2025. C'est notamment le cas du quartier des Fontaines programme Rive Sud, en cours de construction, qui proposera une programmation mixte sur plus de 48 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher (habitat, centre de formation, bureaux, commerces, centres de santé) le tout à proximité d'un arrêt de la future ligne 2 du tramway. C'est d'ailleurs dans ce secteur qu'a eu lieu la plus grande transaction en termes de surfaces en 2023. Les grands projets annoncés d'immobilier de bureaux, telle que la reconversion de la friche Michelin à Joué-lès-Tours (futur quartier « Les Carmeries »), ou encore à Saint-Pierre-des-Corps, devraient participer à reconstituer en partie une offre neuve dans les 10 à 20 années à venir.

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



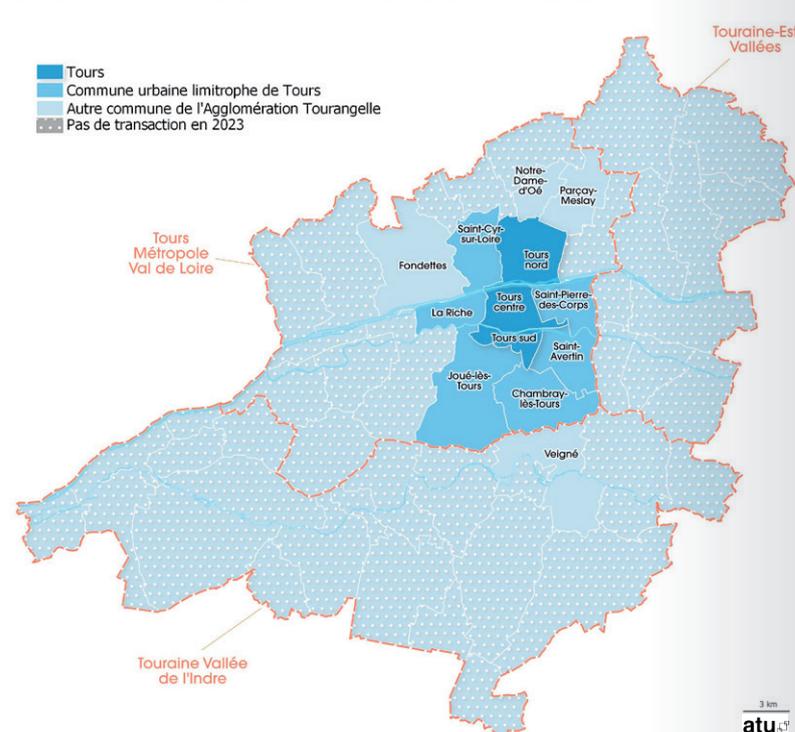
# L'analyse du marché

## UNE ACTIVITÉ TOUJOURS CONCENTRÉE DANS LE CŒUR MÉTROPOLITAIN

En 2023, plus de 2 bureaux sur 3 sont loués et vendus dans la commune de Tours correspondant à 69 % de la surface totale de bureaux placés dans l'agglomération tourangelle. Les zones tertiaires les plus dynamiques sont l'hypercentre de Tours (secteur gare de Tours notamment) et Tours Sud (quartier des 2 Lions et Rive Sud).

En dehors de la ville centre de la métropole, l'activité se concentre dans les six communes urbaines limitrophes. Saint-Avertin, avec sa zone des Granges Galand, enregistre 20 transactions sur 40 réalisées dans le cœur métropolitain<sup>1</sup> hors Tours, viennent ensuite Saint-Pierre-des-Corps et Joué-lès-Tours qui comptent à elles-deux 12 transactions de bureaux en 2023.

### Localisation des transactions de bureaux en 2023



Sources : IGN, BD Admin Express, BD Topo (2023) - Conseils en immobilier d'entreprises partenaires, enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2024.

## QUATRE LOCATIONS POUR CINQ TRANSACTIONS

Le marché immobilier tertiaire est dominé par la location, tant en nombre de transactions (104) qu'en surface placée (26 559 m<sup>2</sup>). Le nombre de location est en hausse en comparaison avec 2022 (+11%). Le volume de surfaces de bureaux vendus augmente également par rapport à l'année précédente de 8%. Sur les onze communes concernées par une transaction de bureaux durant l'année 2023, sept ont vu la réalisation de projets d'acquisitions : Fondettes, Joué-lès-Tours, La Riche, Parçay-Meslay, Saint-Avertin, Saint-Pierre-des-Corps et Tours. Le marché des bureaux est très concentré spatialement. Seules les communes de Saint-Avertin et Tours enregistrent plusieurs ventes en 2023. La ville de Tours se distingue par des situations infracommunales variables : aucune vente n'a été enregistrée dans le

### Bureaux commercialisés selon le type de transaction en 2023

Nature de l'opération	Nombre de transactions	Poids du nombre	Surface placée (m <sup>2</sup> )	Poids de la surface
<b>Location</b>	104	88%	26 559	85%
<b>Vente utilisateur</b>	13	12%	3 921	15%
<b>Ensemble</b>	<b>117</b>	<b>100%</b>	<b>30 480</b>	<b>100%</b>

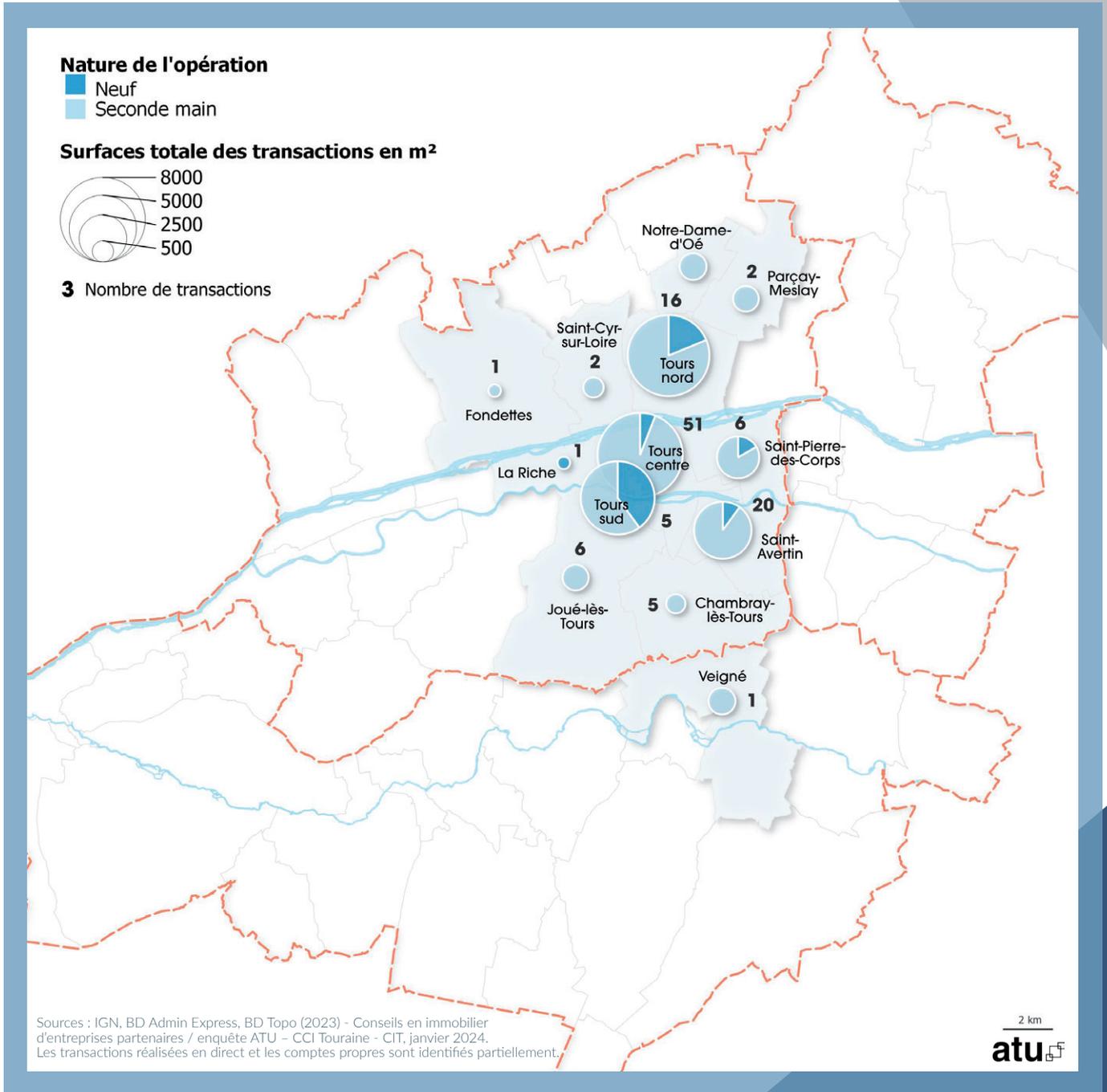
Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2024.



secteur de Tours Sud ; à Tours Centre et à Tours Nord, respectivement 4 et 3 ventes ont été remontées. En volume, Tours Centre réalise le plus gros score de surfaces placées sur le marché des bureaux en 2023. La situation entre les trois secteurs de la commune de Tours est plus équilibrée que l'année précédente : le secteur Tours Centre représente 37% des surfaces transactées de la commune de Tours (contre 50 % en 2022), celui de Tours Nord, 35%, et celui de Tours Sud, 28%.

<sup>1</sup>-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.

Répartition géographique des transactions de bureaux et état des biens négociés en 2023





## UN MARCHÉ LARGEMENT DOMINÉ PAR LA SECONDE MAIN

Neuf transactions de bureaux sur dix sont réalisées en seconde main. Les surfaces neuves représentent 27 % du volume placé en 2023, contre 40 % en 2022 qui correspondait à une part importante et assez inhabituelle (soit à deux comptes propres pour environ 10 000 m<sup>2</sup>). Sept communes n'enregistrent aucune location ou vente portant sur un produit neuf (leurs marchés respectifs sont donc portés exclusivement sur de la seconde main). Il s'agit de Joué-lès-Tours, Fondettes, Chambray-lès-Tours, Notre-Dame-D'Oé, Parçay-Meslay, Saint-Cyr-sur-Loire et Veigné.

S'agissant de la location de bureaux neufs, elle concerne les communes de Saint-Avertin, Saint-Pierre-des-Corps et Tours. Le secteur de Tours Sud enregistre le volume le plus important de surfaces neuves louées - près de 4 000 m<sup>2</sup> - dans le cadre de la commercialisation du bâtiment Persea dans le quartier des Fontaines avec le programme Rive Sud.

Le stock à un an de produits neufs est quasi inexistant. Tout comme en 2022, force est de constater qu'une demande portant sur une surface de bureaux importante (plus de 1 500 m<sup>2</sup>) serait difficile à traiter dans un délai correspondant à une dénoncé de bail qui est de 6 mois. De manière générale, les

### Bureaux commercialisés selon le type de produit en 2023

Type de produit	Nombre de transactions	Poids du nombre	Surface placée (m <sup>2</sup> )	Poids de la surface
<b>Seconde main</b>	105	90 %	22 241	73 %
<b>Neuf</b>	12	10 %	8 239	27 %
<b>Ensemble</b>	<b>117</b>	<b>100 %</b>	<b>30 480</b>	<b>100 %</b>

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



surfaces neuves sont souvent déjà précommercialisées (lié à une demande des banques qui impose une précommercialisation à hauteur de 60% avant leur mise en production), ce qui limite les possibilités. Lorsqu'il y a mise sur le marché, les surfaces neuves disponibles partent donc très rapidement compte tenu du dynamisme de la demande et de la faiblesse de l'offre.

Le parc de bureaux a aussi besoin d'être renouvelé car certaines surfaces ne sont plus utilisables et conformes. Il s'agit notamment de proposer une offre en adéquation avec les nouvelles réglementations thermiques sur les bâtiments et les nouvelles façons de travailler. À ce jour, les souhaits exprimés par les entreprises portent, entre autres, sur une offre tertiaire neuve ou des plateaux rénovés, dans les espaces accessibles du cœur de la métropole.

Enfin, dans les éléments qui freinent l'offre de bureaux neufs, il est à noter que des programmes neufs de bureaux en précommercialisation peinent aujourd'hui à sortir de terre dans la métropole ; ceci est dû à la hausse des coûts de construction, liée aux nouvelles réglementations notamment (RT 2020 par exemple) qui induisent des prix de location élevés supérieurs à la réalité des valeurs locatives de marché. En conséquence, des projets sont suspendus ou abandonnés.

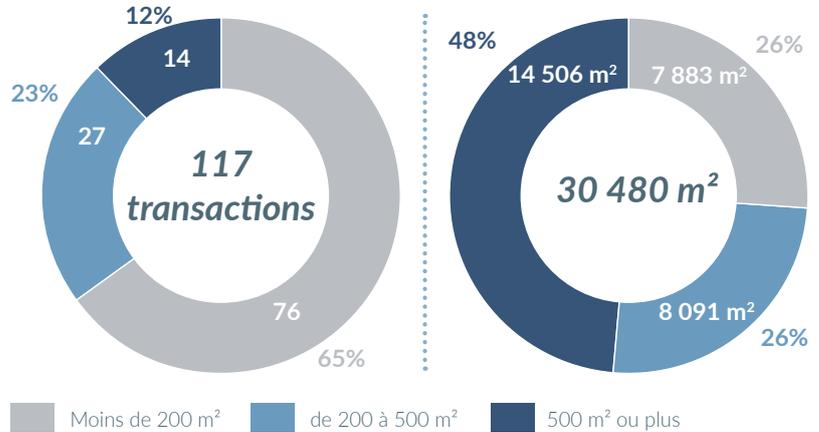


## PRÈS DE DEUX TRANSACTIONS SUR TROIS PORTENT SUR DES BUREAUX DE MOINS DE 200 M<sup>2</sup>

Le marché immobilier tertiaire de l'agglomération tourangelle se compose majoritairement de petites surfaces. En 2023, 65% des transactions ont porté sur des bureaux de moins de 200 m<sup>2</sup> (contre 71% en 2022). Cette typologie de surface a ainsi vu son poids se réduire dans les transactions (en nombre) entre 2022 et 2023. En 2023, la taille moyenne des bureaux transactés au sein de l'agglomération tourangelle est de 262 m<sup>2</sup>. Toutefois, les opérations de plus de 500 m<sup>2</sup> représentent un peu plus de 12% de l'activité mais 48% de la surface placée.

Naturellement, la proportion de petits locaux est plus importante à Tours Centre (78% des transactions portent sur les surfaces de moins de 200 m<sup>2</sup>) qu'à Tours Nord (50%). Dans le secteur de Tours Sud, ce sont les grandes surfaces qui dominent le marché en

Bureaux commercialisés selon la superficie des locaux en 2023



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

2023 : on recense 4 opérations de 500 m<sup>2</sup> dont une de près de 4 000 m<sup>2</sup>. Dans les autres communes de la métropole, l'offre de locaux tertiaires est majoritairement composée de petites surfaces de moins de 200 m<sup>2</sup> (61% des transactions), les surfaces intermédiaires représentent 32% des bureaux achetés et loués et celles de plus de 500 m<sup>2</sup>, 7%.



## DES PRENEURS MAJORITAIREMENT LOCAUX ET UNE FORTE PRÉSENCE DES ACTIVITÉS D'ENSEIGNEMENT

Des renseignements supplémentaires sur les transactions sont donnés depuis 2022 par les conseils en immobilier d'entreprise. Parmi ceux-ci, l'origine des preneurs (appartenance ou non à l'agglomération tourangelle soit « demande endogène » versus « demande exogène ») ainsi que le détail des activités économiques exercées par ces derniers, dans le but d'apporter un éclairage sur la vocation économique des bureaux loués et vendus dans l'agglomération. L'information concernant l'origine des preneurs a été donnée pour 7 transactions sur 10, celle concernant l'activité économique exercée, pour 8 transactions sur 10.

L'analyse de ces informations révèle que la majorité des preneurs en 2023 sont des locaux (origine de la demande endogène à 61%) et que les activités réalisées dans les bureaux transactés cette année-là sont, par ordre d'importance (en volume), des activités d'enseignement, des activités spécialisées, scientifiques et techniques (ingénierie, études techniques, activités juridiques et comptables, conseils pour les affaires et autres conseils de gestion), et dans une moindre mesure, de services administratifs et de soutien (notamment de location de tous types d'articles personnels ou domestiques à des ménages ou à des entreprises (à l'exclusion d'articles de loisirs et de sport)). S'agissant du poids important de l'enseignement en 2023, il témoigne de la tendance actuelle des métropoles à affirmer leur position de pôle d'enseignement et de formation initiale et continue. Les transactions dans ce domaine sont enregistrées dans le cœur métropolitain, plus précisément à Tours Nord, Tours Sud et Joué-lès-Tours.

# Le niveau des prix



## DES NIVEAUX DE PRIX À LA LOCATION QUI CONTINUENT D'AUGMENTER

Dans le neuf, le prix de location médian d'un bureau est de 162 €/m<sup>2</sup>/an. En seconde main, il est de 136 €/m<sup>2</sup>/an soit un prix légèrement supérieur au niveau relevé en 2022 (130 €/m<sup>2</sup>/an). Au total, le prix de location médian (comprenant neuf et seconde main) est de 140 €/m<sup>2</sup>/an en 2023 dans l'agglomération tourangelle contre 136 €/m<sup>2</sup>/an en 2022.

Le prix d'achat médian d'un bureau en seconde main est de 1 269 €/m<sup>2</sup> contre 2 000 €/m<sup>2</sup> en 2022 qui correspondait à une très forte hausse relativement aux années précédentes (il était de 1 200 €/m<sup>2</sup> en 2021). Le prix d'achat médian d'un bureau neuf, en l'absence de remontées d'informations suffisantes en 2023, est estimé par les conseils en immobilier d'entreprise à 2 300 €/m<sup>2</sup> contre 1 940 €/m<sup>2</sup> en 2022. Ce prix peut varier en fonction du niveau d'équipement livré. Les programmes neufs soumis à la RT 2020 devraient impacter à la hausse les prix d'achat des bureaux, sans compter la hausse des prix du foncier, de construction et des taux d'intérêt.

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 2023

	Prix de vente /m <sup>2</sup>	
	Tours	Agglomération
<b>Neuf</b>	Nombre de transactions insuffisant	Nombre de transactions insuffisant
<b>Seconde main</b>	1 300 € - 2 600 €	810 € - 1 300 €

	Prix de location/m <sup>2</sup> /an	
	Tours	Agglomération
<b>Neuf</b>	160 € - 175 €	110 € - 165 €
<b>Seconde main</b>	90 € - 340 €	90 € - 165 €

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 m<sup>2</sup>.



# LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ ET ENTREPÔTS



## La dynamique du marché

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

**98**

*C'est le nombre de transactions réalisées au cours de l'année 2023. Ce chiffre est en baisse par rapport à 2022 (125).*

**84 554 m<sup>2</sup>**

*C'est le volume global de locaux commercialisés au cours de l'année 2023. L'activité est très en deçà des chiffres relevés lors des deux dernières années. Elle reste toutefois au-dessus de la moyenne décennale (74 000 m<sup>2</sup>).  
À noter : la part des transactions réalisées en direct et en compte propre est de 31% contre 50% en 2022.*

**71%**

*C'est la part de la surface placée en seconde main sur l'année 2023 contre 86% l'année dernière, ce qui représente un volume de 60 800 m<sup>2</sup>.*

**13 600 m<sup>2</sup>**

*C'est la plus grande surface de locaux d'activité et entrepôts placée en 2023 dans la commune de Chambray-lès-Tours. Il s'agit d'une acquisition réalisée par l'établissement public foncier local du Val de Loire pour reloger une entreprise située initialement dans une zone comportant un risque SEVESO.*



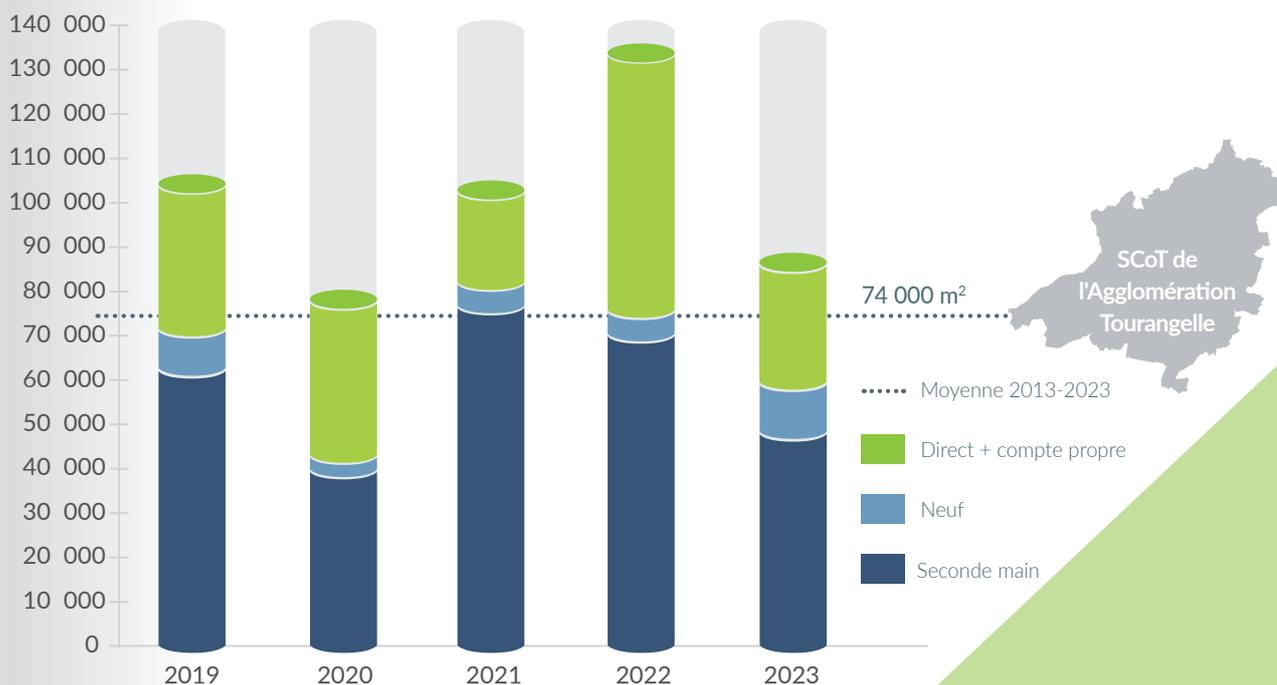
## UN NIVEAU D'ACTIVITÉ EN BAISSÉ APRÈS DES ANNÉES EXCEPTIONNELLES

98 transactions représentant un peu plus de 84 500 m<sup>2</sup> de locaux d'activité et entrepôts ont été réalisées en 2023. Il s'agit d'un volume de commercialisation assez faible comparé aux volumes relevés ces deux dernières années (mais qui avaient un caractère assez exceptionnel). Ce volume reste ainsi supérieur à la moyenne décennale (74 000 m<sup>2</sup>).

Cette baisse du volume transacté s'explique par plusieurs facteurs. Les tensions sur le foncier sont telles que les programmes de locaux d'activité et entrepôts, souvent consommateurs d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), trouvent moins facilement leur place dans l'agglomération par rapport à il y a quelques années. Dans le contexte actuel de trajectoire « Zéro artificialisation nette », la concurrence dans l'usage des sols est exacerbée entre habitat, économie, équipements, espace de nature, notamment au cœur de la métropole ou dans les centralités de l'agglomération. De plus, on observe des phénomènes de rachat de surfaces dédiées à l'activité économique existantes pour des transformations en programmes de logements dans les tissus urbains. C'est le cas cette année d'une transaction de plus de 6 000 m<sup>2</sup> à Saint-Pierre-des-Corps. Cette situation n'est pas nouvelle. A Tours Nord, des transformations de ce type ont lieu (rachat de l'entreprise GELCO pour une programmation principalement dédiée à l'habitat par exemple). In fine, l'offre en locaux d'activité et entrepôts se raréfie.

En parallèle de cette problématique d'offre, la demande s'est réduite au cours de l'année 2023. Ainsi, l'activité a été la plus forte au premier semestre (71% des surfaces placées) puis a chuté fortement au troisième trimestre, pour reprendre faiblement au quatrième trimestre. Que ce soit à l'achat ou à la location, le contexte économique (hausse des prix des matériaux, hausse des taux d'intérêt et inflation en général) a rendu plus difficile l'accès aux PME/PMI au marché des locaux d'activité et entrepôts. Sur ce dernier, les investissements se révèlent importants pour s'adapter à la spécificité de l'activité de chaque preneur, ce qui n'est pas le cas sur le marché tertiaire (les frais d'adaptation des bureaux sont moins la règle). Par conséquent, la difficulté d'accès aux crédits rend difficile le financement de ce genre d'action sur des locaux en seconde main ou à l'achat et vient gripper le marché. La demande est en conclusion moins dynamique en 2023, avec peu de nouvelles demandes formulées (les conseils en immobilier d'entreprise travaillent sur des dossiers qui ont une certaine antériorité).

### 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 2024. Les transactions réalisées en direct et les comptes propres sont identifiés partiellement.

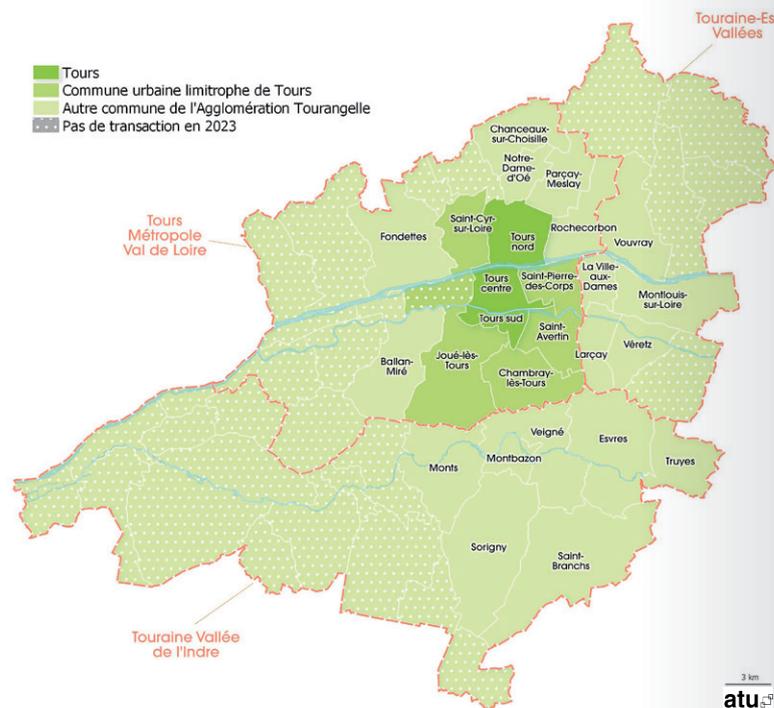
# L'analyse du marché

## DES TRANSACTIONS PRINCIPALEMENT RÉALISÉES EN PARC D'ACTIVITÉS

L'activité se focalise en 2023 à Chambray-lès-Tours, Joué-lès-Tours, La Ville-aux-Dames, Parçay-Meslay, Saint-Avertin, Veigné, Tours Nord et Saint-Pierre-des-Corps qui accueillent chacune au moins 5 transactions de locaux d'activité et entrepôts. Au total, 7 transactions sur 10 se font dans la métropole de Tours. Comme sur le marché des bureaux, le territoire métropolitain concentre l'essentiel des transactions de locaux et entrepôts réalisés, néanmoins, l'activité est moins concentrée dans la métropole. Cette situation s'explique par la rareté du foncier dans cette dernière et par des opérations d'aménagement dans des zones dédiées à l'économie par les intercommunalités situées en périphérie.

La majorité des commercialisations se situe au sein de parcs d'activités dédiés (plus de 60 000 m<sup>2</sup> ont été placés au sein de ceux-ci, soit 74 % du total de la surface commercialisée en 2023). La zone d'activités « Les Aubuis - Jean Perrin » sur les communes de Chambray-lès-Tours et Saint-Avertin enregistre le plus fort volume de surfaces placées (plus de 15 000 m<sup>2</sup>) suivie des zones du Cassantin à Parçay-Meslay

### Localisation des transactions de locaux d'activité et entrepôts en 2023



Sources : IGN, BD Admin Express, BD Topo (2023) - Conseils en immobilier d'entreprises partenaires, enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2024.

et de La Vrillonnerie à Chambray-lès-Tours (plus de 8 000 m<sup>2</sup> chacune). En nombre de transactions de locaux d'activité et entrepôts, la zone d'activités « Les Aubuis-Jean Perrin », l'Arche d'Oé II et Le Bois-de-Plante à Parçay-Meslay et de la Vrillonnerie à Chambray-lès-Tours ont enregistré le plus grand nombre de transactions (au moins 4).

## LE VOLUME DE BIENS LOUÉS DIVISÉ PAR DEUX

Les locations représentent 70% des transactions (en nombre). Le nombre de locations diminue de 23% entre 2022 et 2023. Les ventes représentent 30% des transactions et ont également baissé (en nombre) entre ces deux années (-17%). En volume, les locations connaissent une baisse de plus de moitié en comparaison avec 2022 et les ventes enregistrent -17%. Comme vu précédemment, la dynamique d'acquisition et de location a été grippée par le contexte économique actuel, qui freine la demande, et la pénurie de foncier ainsi que de locaux et entrepôts, qui limite l'offre. En termes de surfaces placées, les ventes concentrent 58% de l'activité

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

Nature de l'opération	Nombre de transactions	Poids du nombre	Surface placée (m <sup>2</sup> )	Poids de la surface
Location	69	70%	35 901	42%
Vente utilisateur	29	30%	48 653	58%
<b>Ensemble</b>	<b>98</b>	<b>100 %</b>	<b>84 554</b>	<b>100 %</b>

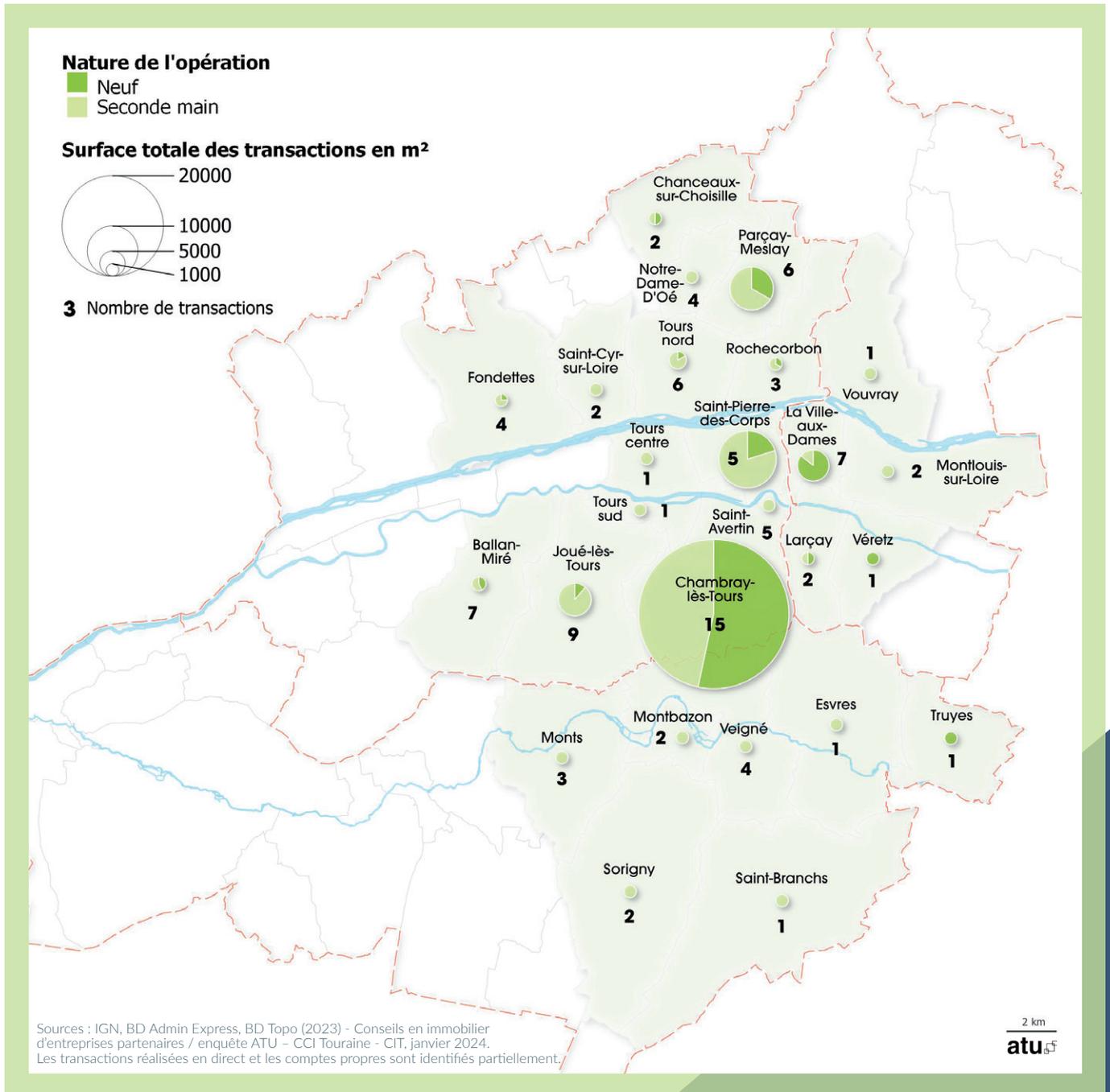
Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2024



(48 653 m<sup>2</sup>) (elles représentaient 44% du volume des transactions en 2022). 15 communes de l'agglomération tourangelle ont fait l'objet d'au moins une vente à utilisateur en 2023.

Dans la ville de Tours, trois transactions sur quatre ont porté sur des biens en location. Une vente a été réalisée dans le secteur de Tours Nord, une autre dans celui de Tours Sud en 2023. Enfin, les communes de Joué-lès-Tours et Chambray-lès-Tours enregistrent le plus grand nombre de ventes comme l'année dernière (respectivement 5 et 6). Cette dernière commune détient le record de surfaces de locaux vendues en 2023 (23 160 m<sup>2</sup>), suivie de Saint-Pierre-des-Corps (7 408 m<sup>2</sup>) et Parçay-Meslay (6 038 m<sup>2</sup>).

## Répartition géographique des transactions de locaux d'activité et d'entrepôts et état des biens négociés en 2023



## UN MARCHÉ DE SECONDE MAIN

Le poids du marché neuf demeure à un niveau plus faible que celui de la seconde main même s'il se renforce cette année (il représente 29% des transactions en nombre contre 14 % en 2022). Le volume de surfaces neuves louées et vendues représente 28% de la surface totale, soit un chiffre un peu plus élevé que le niveau de 2022 (24%).

Vingt-quatre communes de l'agglomération tourangelle sur 54 ont vu la réalisation d'une opération de locaux d'activité et entrepôts en 2023. Treize d'entre-elles enregistrent au moins une transaction dans le neuf. La commune de Chambray-lès-Tours enregistre le plus grand nombre de transactions dans ce domaine (8). L'activité de seconde main concerne une grande partie du territoire. Elle a été plus particulièrement dynamique à Joué-lès-Tours, Chambray-lès-Tours, Veigné, Tours Nord et Saint-Avertin qui ont été l'objet d'au moins 5 transactions de locaux d'activité et entrepôts. Viennent ensuite Ballan-Miré, Notre-Dame-D'Oé, Parçay-Meslay et Saint-Pierre-des-Corps qui comptent 4 transactions de seconde main.

Une vigilance particulière est à porter sur l'offre encore disponible 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

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

Type de produit	Nombre de transactions	Poids du nombre	Surface placée (m <sup>2</sup> )	Poids de la surface
<b>Seconde main</b>	70	71%	60 800	72%
<b>Neuf</b>	28	29%	23 754	28%
<b>Ensemble</b>	<b>98</b>	<b>100 %</b>	<b>84 554</b>	<b>100 %</b>

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



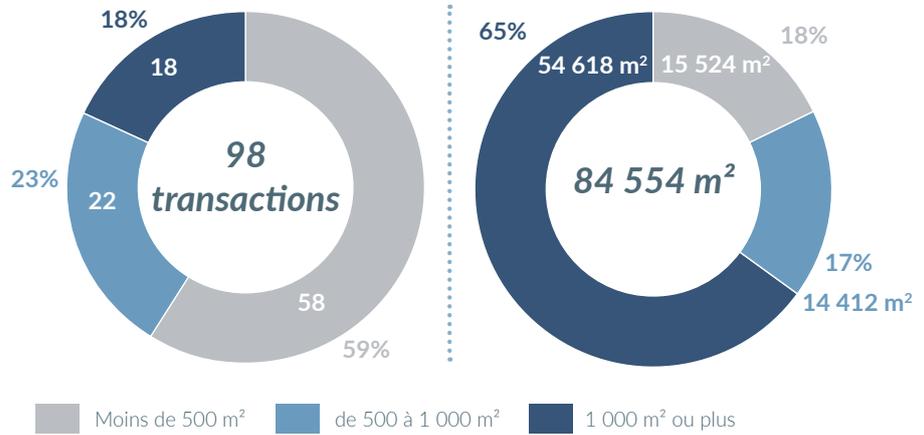
certain à l'offre de seconde main, qui même après une campagne de travaux de mise aux normes reste plus attractive que le neuf actuellement. Les transactions dans le neuf ont été essentiellement alimentées par des opérations en comptes propres. Parallèlement, les territoires cherchent à densifier les terrains vendus en parc d'activités pour continuer à proposer de l'offre neuve. C'est ainsi que sortent des programmes de villages d'entreprises qui est un modèle efficace pour répondre aux besoins de petites surfaces 100 à 500 m<sup>2</sup> pour un artisanat 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 ou transformation qui réclament des surfaces plus élevées et qui ont souvent la nécessité d'être indépendantes de par la nature de leur activité. Elles ne peuvent pas s'implanter 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.



## DEUX TRANSACTIONS SUR CINQ PORTENT SUR DES LOCAUX DE MOINS DE 500 M<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> (59 % des transactions en 2023). Les opérations d'au moins 1 000 m<sup>2</sup> représentent 18 % de l'activité mais 65 % de la surface placée. Cette offre de grands volumes se situe principalement à Chambray-lès-Tours, Saint-Pierre-des-Corps, La Ville-aux-Dames, Parçay-Meslay, Joué-lès-Tours et Saint-Pierre-des-Corps. Ainsi, 2 transactions de plus de 1 000 m<sup>2</sup> sont réalisées en dehors de Tours Métropole Val de Loire, dans deux communes, un chiffre en nette diminution par rapport à l'année précédente (9 opérations de cette taille avaient été enregistrées en 2022 dans des communes hors de la métropole).

### Locaux d'activité et entrepôts commercialisés selon la superficie des locaux en 2023

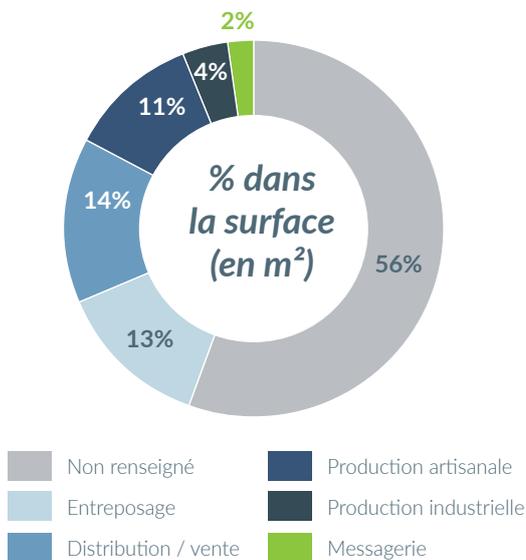


Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2024.



## 14% DE LA SURFACE PLACÉE CONSACRÉE À DES ACTIVITÉS DE DISTRIBUTION/VENTE

### Activité constatée



Les preneurs des locaux d'activité et entrepôts de l'agglomération tourangelle sont principalement originaires du territoire (à hauteur de 77% des transactions). Les locaux placés sont en grande majorité dédiés à des activités de commerce de gros (entreposage), commerciales et de réparation d'automobiles et de motocycles, aux activités de construction et liées à l'industrie manufacturière (en nombre et selon la typologie d'activité de la nomenclature d'activités française). En termes de surfaces, et selon l'activité constatée renseignée par les conseils en immobilier d'entreprise, ce sont les activités de la distribution/vente (dont commerce de gros) suivie de l'entreposage et de la production artisanale qui ressortent le plus. L'année dernière, les activités d'entreposage arrivaient aussi en tête, et celles en lien avec le transport avaient un poids important.

# Le niveau des prix



## LES LOCAUX ET ENTREPÔTS CONNAISSENT UNE HAUSSE DES PRIX DE LOCATION ET D'ACQUISITION

Le marché des locaux d'activité et entrepôts est moins dynamique en 2023. Malgré cela, les prix restent stables, voire augmentent. Le prix d'achat médian d'un local d'activité neuf dans l'agglomération se situe à 1000 €/m<sup>2</sup> en 2023 (comme en 2022 et contre 900 €/m<sup>2</sup> en 2021). Le prix d'achat médian en seconde main s'établit, quant à lui, à 700 €/m<sup>2</sup> soit plus qu'en 2022 (600 €/m<sup>2</sup>). Le prix de location médian dans le neuf est de 80 €/m<sup>2</sup>/an contre 71 €/m<sup>2</sup>/an en 2022 ce qui correspond à une hausse (cette valeur était elle-même en hausse en comparaison avec 2021) ; en seconde main, le prix de location médian s'élève lui aussi (72 €/m<sup>2</sup>/an contre 58 €/m<sup>2</sup>/an en 2022).

Au total, l'augmentation du coût des matériaux et la pénurie de foncier est venue impacter les prix à la hausse. Avec la hausse des taux d'intérêt, on peut s'attendre à ce que les prix augmentent peu ou pas l'année prochaine. 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-dessous. 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 2023

	Prix de vente /m <sup>2</sup>	
	Tours	Agglomération
<b>Neuf</b>	Pas de transaction	Nombre de transactions insuffisant
<b>Seconde main</b>	670 € - 1300 €	200 € - 1300 €

	Prix de location /m <sup>2</sup> /an	
	Tours	Agglomération
<b>Neuf</b>	Nombre de transaction insuffisant	50 € - 160 €
<b>Seconde main</b>	50 € - 105 €	30 - 140 €

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 m<sup>2</sup>.



# LE MARCHÉ DES LOCAUX COMMERCIAUX



© Jean-Christophe Coutand

## La dynamique du marché

### CHIFFRES CLÉS DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL

**85**

*C'est le nombre de transactions de locaux commerciaux observées en 2023.*

**1/3**

*C'est la part des transactions de locaux commerciaux en 2023 enregistrées sur des emplacements premiums.*

**11 926 m<sup>2</sup>**

*C'est la surface totale commerciale placée en 2023.*

**40%**

*C'est la part des locaux négociés occupés par les 2 activités les plus représentées : services et équipement de la personne*

## IMMOBILIER COMMERCIAL : UN MARCHÉ EN MUTATION

La crise sanitaire et l'inflation ont bouleversé en profondeur les tendances de consommation des ménages. Des changements radicaux qui ont impacté les entreprises, les marques et les commerçants.

Ces derniers ont du faire preuve d'adaptation mais conservent un rôle central d'animation et de vecteur de lien social. Le centre-ville de Tours, réputé pour son offre variée, rayonne sur le département voire au-delà. Son taux de vacance en est le reflet : autour de 5,5% (moyenne des centres-villes en pied d'immeuble en France en 2023 : 9,8%, source CODATA). Malgré ce niveau très bas, la vacance est néanmoins en légère hausse depuis un an, avec davantage de rotations de commerces.

La Commission commerce a souhaité mettre en place une étude portant sur les transactions de locaux commerciaux, afin de mieux appréhender les problématiques et les enjeux de ce marché immobilier bien particulier.

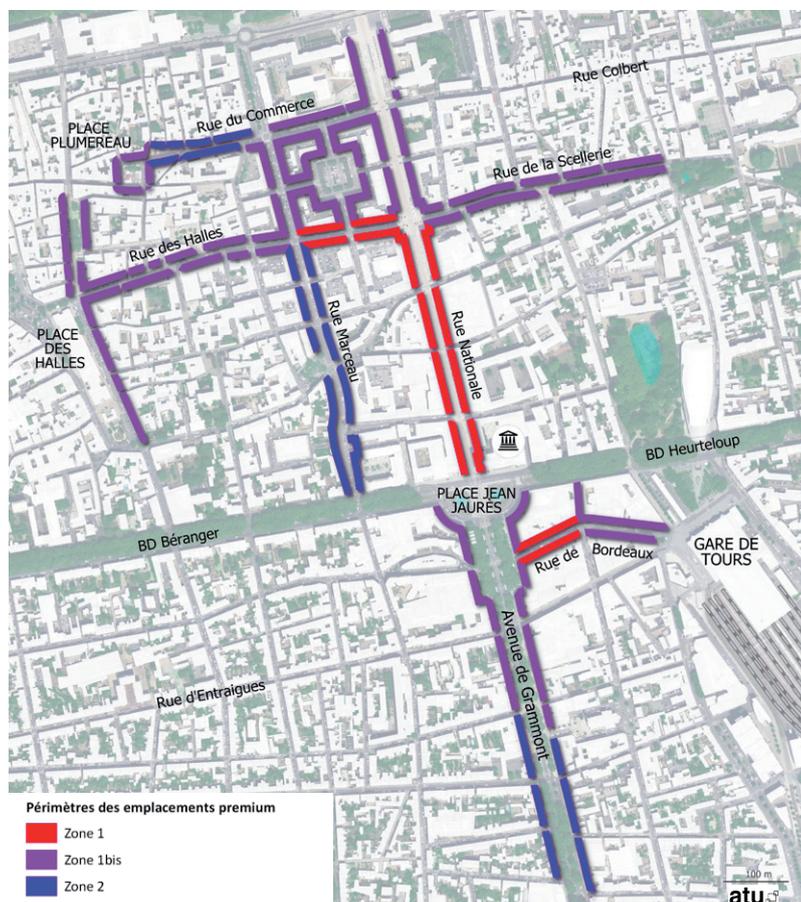
Pour cette première édition, les membres de la commission se sont mobilisés et ont répondu à une enquête dédiée, permettant d'établir une base solide de transactions en 2023 dont l'analyse fait l'objet de ce 3ème volet.

En 2023, 85 transactions ont été recueillies, un nombre important qui reflète des tendances de marché. Elles représentent une surface commerciale placée de 11 926m<sup>2</sup>.

# L'analyse du marché

## LA VILLE DE TOURS CONCENTRE 70% DES TRANSACTIONS EN 2023

### Les zones premiums dans le centre-ville de Tours



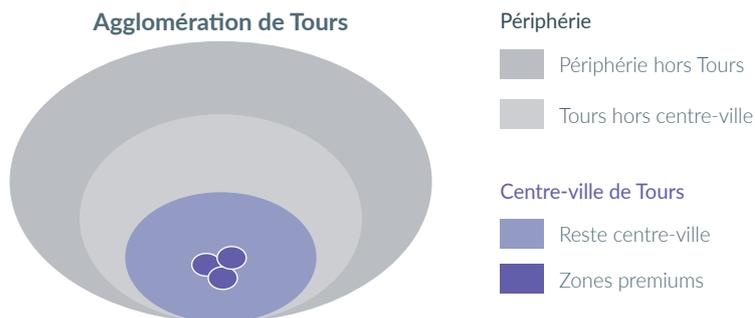
Sources : IGN, BD CoSIA (2021), BD Topo (2023) ; Tours Métropole Val de Loire, Orthophotos (2023) ; CD37 - DGFIP, Cadastre PCI Vecteur (2022).

Le marché des locaux commerciaux présente la particularité de générer d'importantes disparités de valeurs selon leur lieu d'implantation. Ce volet fait l'objet d'une analyse par zones définies par les membres de la Commission commerce selon l'importance des flux piétons et leur expertise. Ces zones concernent uniquement le centre-ville de Tours. 3 zones à forte valeur ajoutée, dites zones premiums, sont distinguées : 1, 1bis et 2 ; la zone 1 présentant les meilleurs atouts.

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

L'aire d'analyse de ce volet commerce correspond au périmètre de l'Agglomération de Tours, au même titre que les marchés de bureaux et locaux d'activité.

Les valeurs traitées distinguent le centre-ville de Tours (1, 1bis, 2 + reste centre-ville) et une zone périphérique (Tours hors centre-ville + communes de l'agglomération).



## Nombre de transactions par périmètre

CENTRE-VILLE	49	58%
1	6	7%
1 bis	21	25%
Reste centre-ville	22	26%
PÉRIPHÉRIE	36	42%
Tours hors centre-ville	10	12%
Périphérie hors Tours	26	30%

La zone 2 ne comptait qu'une transaction : elle a été attribuée au périmètre « reste centre-ville ».

1/3 des transactions ont eu lieu sur des emplacements premiums sur le panel des données recueillies. Il s'agit d'une année exceptionnelle en termes de rotations sur ces emplacements, qui s'explique en partie par la liquidation d'enseignes nationales et de cessions de droits au bail. La ville de Tours concentre 70% des transactions, 90% sont situées sur le cœur métropolitain. Les communes de périphérie les plus représentées sont : Chambray-lès-Tours (7 transactions), Joué-lès-Tours (5) et La Ville-aux-Dames (3). 5 autres communes viennent compléter le panel (voir carte page 26).

## LA LOCATION PRIVILÉGIÉE DANS LES TRANSACTIONS DE COMMERCES

Sur ce volet commerce, les transactions sont réparties entre vente et location : les droits aux baux sont intégrés dans le calcul des valeurs locatives.

4 transactions de commerces sur 5 observées en 2023 sont des locations. Ce chiffre est plus important en termes de surface commerciale placée : 87%.

Les 16 ventes de locaux commerciaux sont réparties sur l'ensemble du périmètre, elles sont moins importantes en proportion en centre-ville (16%) qu'en périphérie (22%). Les ventes en centre-ville concernent les secteurs 1 bis et reste centre-ville, sur des surfaces de vente de moins de 100 m<sup>2</sup>.

## Locaux commercialisés selon le type de transaction en 2023

Nature de l'opération	Nombre de transactions	Poids du nombre	Surface placée (m <sup>2</sup> )	Poids de la surface
<b>Location</b>	69	81%	10 333	87%
<b>Vente</b>	16	19%	1 593	13%
<b>Ensemble</b>	<b>85</b>	<b>100%</b>	<b>11 926</b>	<b>100%</b>

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



En périphérie les ventes sont concentrées sur quelques communes : Chambray-lès-Tours (3 ventes sur 7 transactions), Joué-lès-Tours (2 sur 5), puis Tours Nord (1 sur 5), la Ville-aux-Dames (1 sur 3) et Saint-Pierre des Corps (1 sur 2). 5 ventes sur 8 portent sur des surfaces de plus de 150 m<sup>2</sup>.



## DES DISPARITÉS DE SURFACES SELON LA LOCALISATION DES TRANSACTIONS

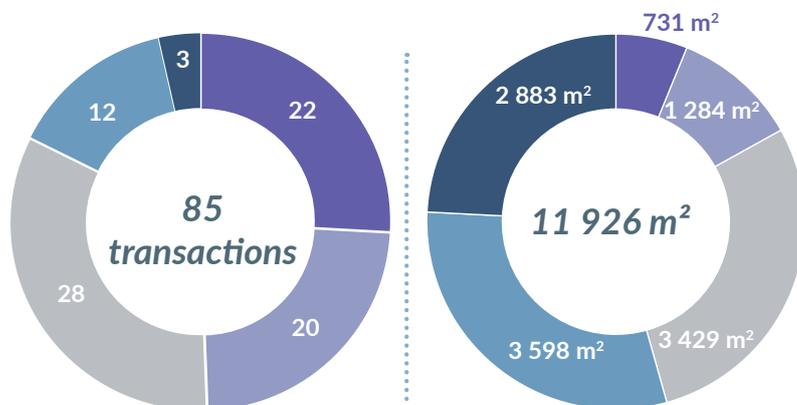
Les transactions recensées en 2023 sont composées pour moitié de surfaces de moins de 100 m<sup>2</sup>. Exprimées en surface placée, Elles ne représentent que 17% du total. Les 15 transactions de 200 m<sup>2</sup> et plus couvrent plus de la moitié de la surface placée (54%) .

Le centre-ville compte naturellement plus de transactions sur des locaux de taille réduite, uniquement en pied d'immeuble : près de ¾ des locaux font moins de 100 m<sup>2</sup>. A souligner les disparités entre zones premiums : la zone 1 (soit 2/3 de la rue Nationale côté sud, le début de la rue des Halles et de la rue de Bordeaux) se distingue par des transactions aux surfaces plus importantes : la stratégie d'implantation des enseignes nationales impose en effet de vastes espaces de ventes.

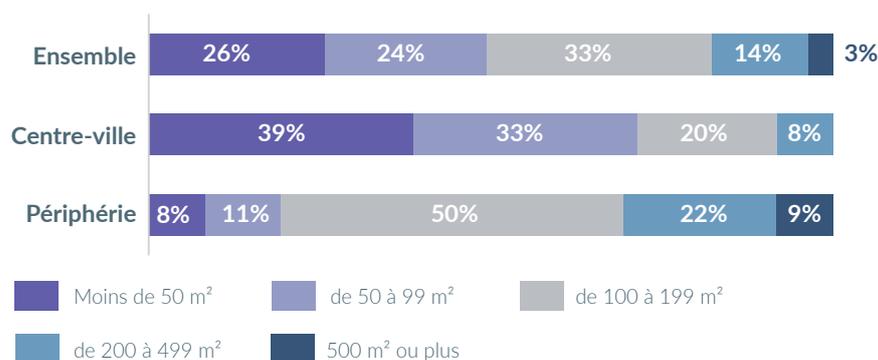
En périphérie, les transactions se sont opérées sur des surfaces plus importantes, 80% des locaux comptent plus de 100 m<sup>2</sup>. Ce périmètre concentre les 16 transactions de boîtes\*, c'est-à-dire des bâtiments commerciaux indépendants, de surfaces importantes : plus de 350 m<sup>2</sup> en moyenne.

\*Le panel contient 16 transactions en boîtes (bâtiment indépendant qu'on retrouve souvent sur les zones commerciales) et 69 transactions en pied d'immeuble (le centre-ville ne regroupe que des locaux en pied d'immeuble).

### Locaux et plancher commercial selon leur superficie



### Locaux commerciaux par périmètre, selon leur superficie



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



## UNE LARGE MAJORITÉ DES TRANSACTIONS RÉALISÉES EN SECONDE MAIN

L'essentiel des transactions de commerces observées en 2023 ont été réalisées sur des locaux de seconde main (86%). Les transactions sur bâtiments neufs ont eu lieu uniquement sur la périphérie. Elles sont concentrées sur 3 zones commerciales ou mixtes situées sur Chambray-lès-Tours, La Ville-aux-Dames et Montbazon ainsi que Tours hors centre-ville. Elles concernent des locaux de surfaces importantes : plus de 200 m<sup>2</sup> en moyenne.

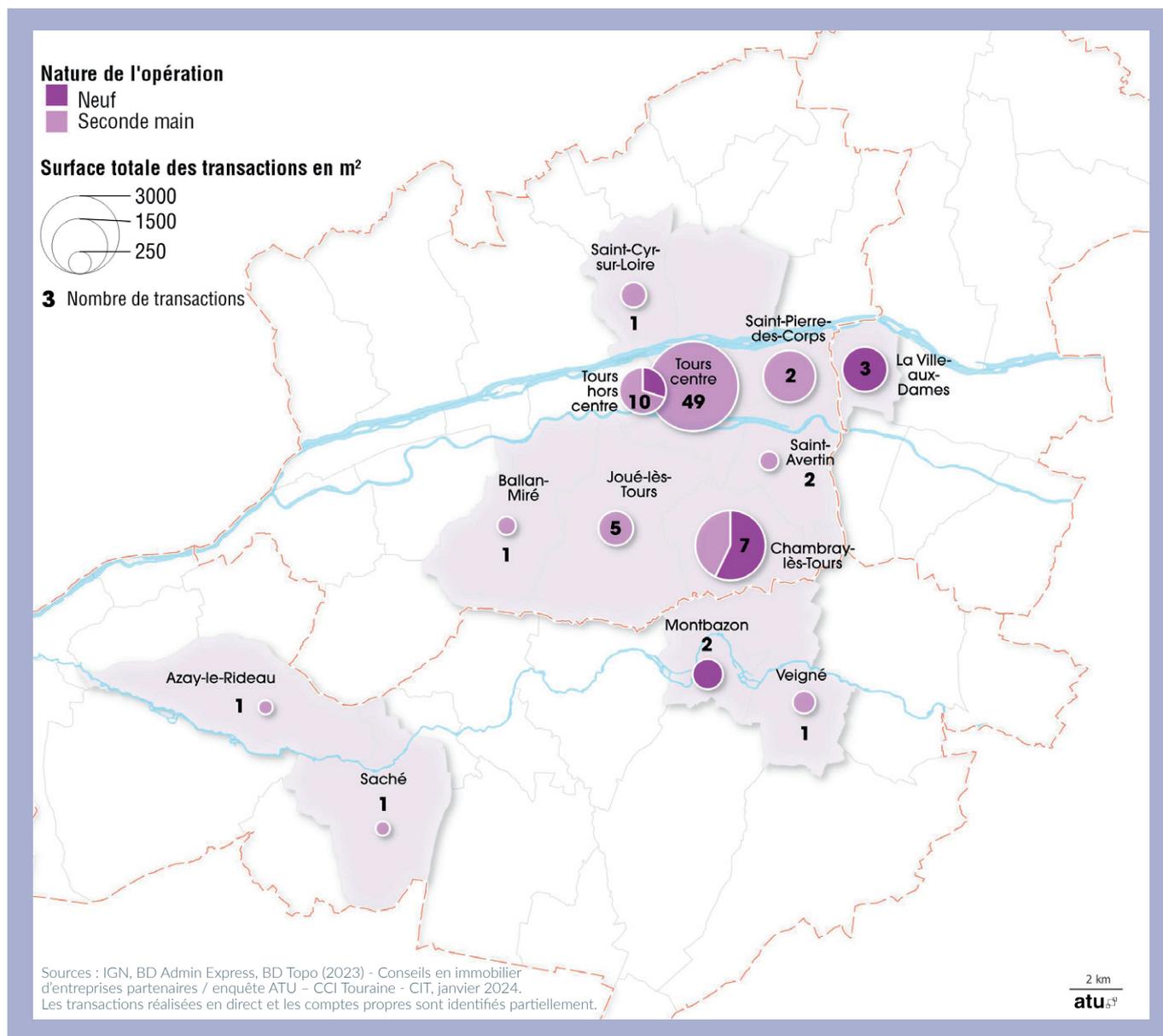
### Locaux commercialisés selon le type de produit en 2023

Nature de l'opération	Nombre de transactions	Poids du nombre	Surface placée (m <sup>2</sup> )	Poids de la surface
Seconde main	73	86%	9 466	79%
Neuf	12	14%	2 460	21%
<b>Ensemble</b>	<b>85</b>	<b>100%</b>	<b>11 926</b>	<b>100%</b>

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



### Répartition géographique des transactions de locaux commerciaux et état des biens négociés en 2023

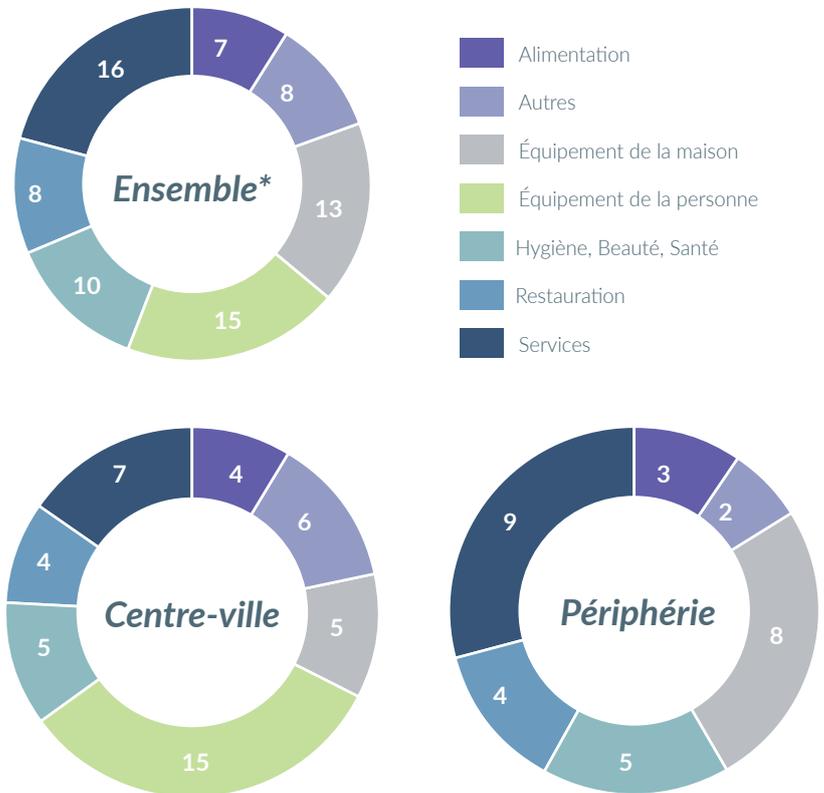


## BEAUCOUP DE DIVERSITÉ DANS LES ACTIVITÉS COMMERCIALES

Les transactions de commerces en 2023 concernent des activités variées. Les secteurs d'activité les plus représentés sont les services (1er secteur sur la périphérie), l'équipement de la personne (1/3 des transactions en centre-ville, absent en périphérie) et de la maison (2nde activité sur la périphérie).

Les activités les plus consommatrices de m<sup>2</sup> sont l'équipement de la maison, avec une surface moyenne de local supérieure à 250 m<sup>2</sup> (plus de 350 m<sup>2</sup> en périphérie) et la restauration : 186 m<sup>2</sup> en moyenne, avec une disparité importante entre les locaux de centre-ville (moyenne : 51 m<sup>2</sup>) et ceux situés en périphérie (moyenne : 321 m<sup>2</sup>).

### Transactions de locaux commerciaux par activités et zones



\*77 transactions avec activités renseignées

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



© Jean-Christophe Coutand

## Le niveau des prix



### DES VARIATIONS IMPORTANTES DES VALEURS SELON LES LIEUX D'IMPLANTATION

Le marché de l'immobilier commercial présente la particularité d'afficher de fortes variations de valeurs, le prix étant corrélé à de nombreux paramètres comme le niveau de la demande, les flux piétons, la qualité des prestations, le linéaire vitrine, la nature de l'activité, la rareté du bien, l'enseigne qui s'implante...

Sur le marché de la location, le panel affiche des loyers médians qui évoluent fortement selon leur emplacement. Sur le centre-ville de Tours, le loyer annuel médian est de 327€ /m<sup>2</sup>/an, plus de 2 fois supérieur à la valeur observée en périphérie : 150€ /m<sup>2</sup>/an.

Au cœur du centre-ville, la localisation pèse davantage sur les prix. Plus précisément, les loyers médians varient du simple au double selon les zones. La zone 1 affiche la médiane de loyer la plus élevée 480€ /m<sup>2</sup>/an. Cette valeur, légèrement en dessous, reste élevée sur la zone 1 bis : 390€ /m<sup>2</sup>/an. Le reste du centre-ville est plus abordable : 204 € /m<sup>2</sup>/an mais à un niveau bien plus élevé qu'en périphérie. La périphérie voit sa médiane de loyer osciller entre 170€ /m<sup>2</sup>/an sur Tours et 117€ /m<sup>2</sup>/an sur les autres communes de l'Agglomération Tourangelle du panel 2023.

Les différences importantes selon l'emplacement corroborent le fait que le lieu d'implantation (flux de clientèle potentiel) constitue un paramètre majeur dans le niveau des prix pratiqués sur le marché. La vacance très faible en hyper-centre, qui tend le marché des locaux premiums, tire les prix vers le haut.

La forte disparité de loyers sur les emplacements de centre-ville, démontre l'importance des nombreux paramètres pris en compte dans la mécanique d'élaboration des prix du marché.

Concernant les ventes de locaux commerciaux, le constat est le même : on observe une disparité de valeurs selon la localisation. La médiane des prix pratiqués en 2023 sur le panel est de 2750 €/m<sup>2</sup> sur le centre-ville, un prix plus élevé que sur la périphérie : 1825 €/m<sup>2</sup>. D'après les fourchettes de prix, les valeurs observées sont plus homogènes en périphérie qu'en centre-ville. A noter toutefois, des prix plus élevés sur ce périmètre sur les locaux neufs (médiane : 2062 €/m<sup>2</sup> contre 1650 €/m<sup>2</sup> sur le marché de seconde main).

### Fourchettes de valeurs observées par zone en 2023

#### Prix de location (neuf et seconde main)

Périmètre	Location /m <sup>2</sup> /an
Centre-ville de Tours	120€ - 1 100€
Périphérie	60€ - 200€

#### Prix de vente (neuf et seconde main)

Périmètre	Prix /m <sup>2</sup>
Centre-ville de Tours	2 400€ - 5 960€
Périphérie	1 190€ - 2 250€

Source : Club Immobilier de Touraine. Fourchettes de prix données à titre indicatif. Ces prix sont susceptibles de varier en fonction de nombreux paramètres. Prix exprimés en euros hors taxes, hors charges ou hors droits par m<sup>2</sup>.

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



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



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



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



**1<sup>er</sup> ACCÉLÉRATEUR DES ENTREPRISES**  
**CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE - TOURAINES**  
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



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



**LELIEVRE**  
41, rue de la Milletière - bât. F  
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 TOURAINES - 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



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



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



**ARTPROM**  
13 rue Edouard Vaillant  
BP 31517  
37015 TOURS Cedex 1  
Tél : 02 47 70 22 32  
E-mail : antoine.pilot@artprom.fr  
Internet : www.artprom.fr



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



**WEADVISOR IMMOBILIER**  
32 avenue André Maginot  
37100 TOURS  
Tél : 02 47 35 96 10  
E-mail : r.fichepain@weadvisor-immobilier.fr  
Internet : www.weadvisor-immobilier-tours.fr



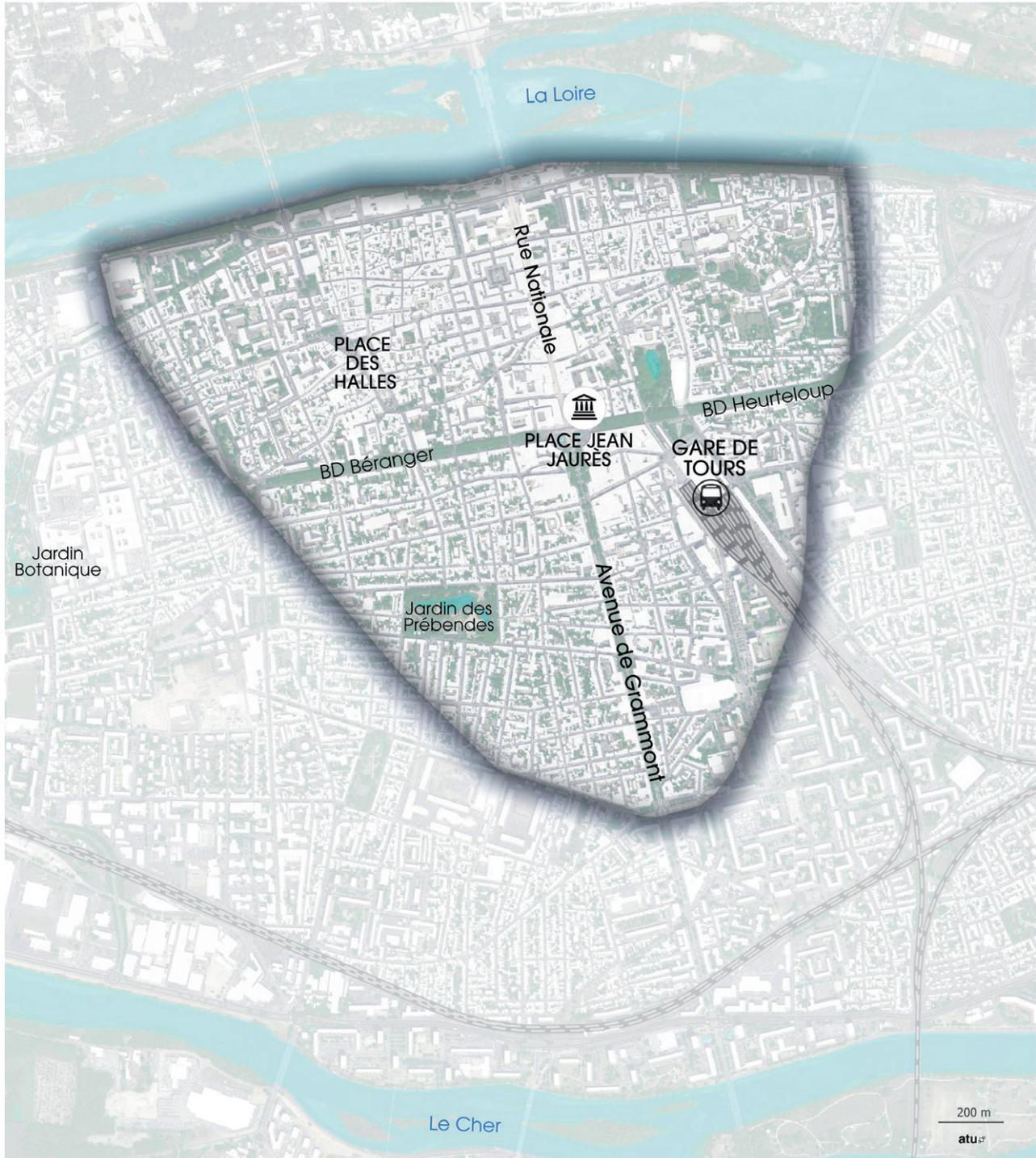
**OWIMO IMMOBILIER**  
32 avenue André Maginot  
37100 TOURS  
Tél : 02 47 42 90 61  
E-mail : jerome.goyard@owimo.fr  
Internet : www.owimo.fr



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

# ANNEXE

## TOURS CENTRE-VILLE



 Périmètre du centre-ville de Tours

 Mairie

 Gare

Sources : IGN, BD CoSIA (2021), BD Topo (2023) ; Tours Métropol Val de Loire, Orthophotos (2023) ; CD37 – DGFIP, Cadastre PCI Vecteur (2022).

# GLOSSAIRE

## *Définition des principaux indicateurs*

---

**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 qui 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.

**Surface pondérée :** Le principe de pondération consiste à ramener les différentes catégories de surfaces réelles à une surface courante en appliquant aux différents espaces un coefficient de pondération en fonction de leur intérêt pour le local. Cette surface est principalement utilisée pour les surfaces des commerces en centre-ville en pied d'immeuble et permet de comparer des locaux qui ne sont pas facilement comparables entre eux (différences de façade, niveaux, distribution...).

**Cession de droit au bail :** Il s'agit du prix qu'un locataire est susceptible de retirer de la vente de son bail à un successeur. Ce bail peut comporter des clauses plus ou moins avantageuses et comprendre un loyer qui peut apparaître sensiblement inférieur aux loyers pratiqués sur le marché. La valeur du droit au bail est donc directement liée au différentiel qui existe entre le loyer actuel et la valeur locative de marché dans le secteur, à la situation du local et aux clauses et conditions contractuelles.

## CONTACTS

---



### Club Immobilier de Touraine

Bertrand 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

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

---



### 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