

L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE DANS L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE EN 2023

MARS 2024

En partenariat avec :



BUREAUX

Demande placée



30 480 m²
transactés

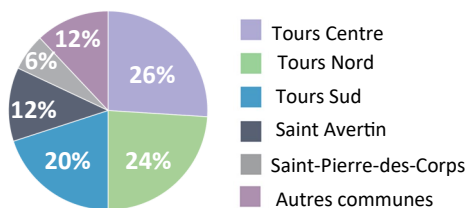
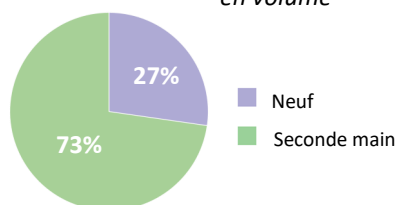


117
transactions

- 5 % de surfaces placées entre 2022 et 2023

Transactions

en volume



Les prix



LOCAUX D'ACTIVITÉ & ENTREPÔTS

Demande placée



84 554 m²
transactés

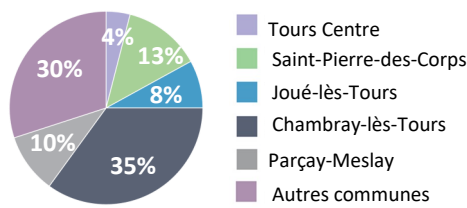
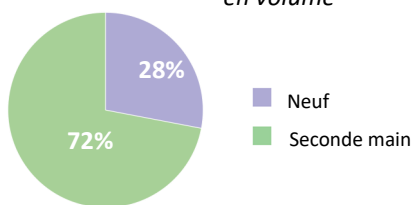


98
transactions

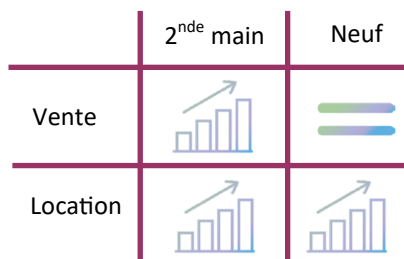
- 36 % de surfaces placées entre 2022 et 2023

Transactions

en volume



Les prix



COMMENTAIRES

Demande placée

Le volume de la demande placée sur le marché des bureaux est sensiblement le même que celui de l'année dernière. En revanche, le marché des locaux d'activité et entrepôts connaît un ralentissement important.

Transactions

La part du neuf sur le marché des bureaux diminue par rapport à 2022 qui avait été marquée par deux comptes propres pour plus de 8 000 m². Sur le marché des locaux d'activité et entrepôts, pas de variation constatée.

Les prix

Sur le marché tertiaire, une offre devrait se reconstituer dans les années à venir. Sur celui des locaux d'activité et entrepôts, l'offre s'est raréfiée et la demande a ralenti compte tenu du contexte inflationniste. Les prix de vente des bureaux neufs progressent. Les futurs programmes soumis à la RT 2020 devraient impacter encore les prix à la hausse sans compter la hausse des prix du foncier, des coûts de construction et des taux d'intérêt. Les prix des locaux d'activité et entrepôts montent également.

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

Les comptes propres et transactions directes sont inclus et identifiés partiellement.

Téléchargez l'analyse complète des chiffres de 2023 sur www.club-it.fr

LE COMMERCE DANS L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE EN 2023

MARS 2024

En partenariat avec :

LOCAUX COMMERCIAUX

Demande placée



11 926 m²
transactés

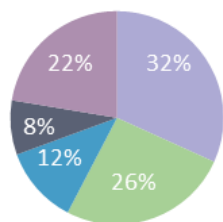
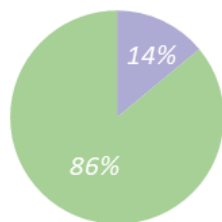


85
transactions

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.

Transactions

en volume



■ Neuf
■ Seconde main

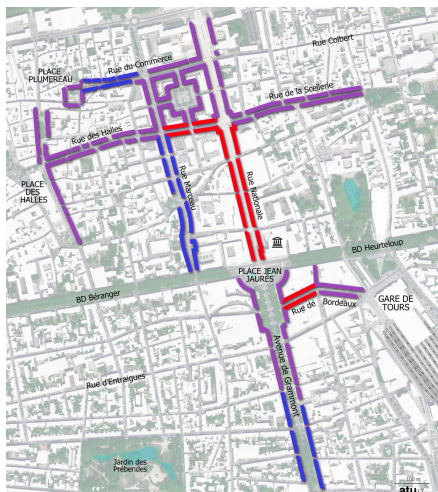
Tours centre-ville
■ Emplacements Premium
■ Restant centre-ville

Périphérie
■ Tours hors centre-ville
■ Chambray-lès-Tours
■ Autres communes

Le marché des locaux commerciaux est dominé par la seconde main, particulièrement sur le centre-ville de Tours qui ne compte aucune transaction dans le neuf.

La ville de Tours concentre 70% des transactions. 1/3 ont été réalisées sur des emplacements premiums, marquant une année 2023 exceptionnelle sur l'hyper-centre.

Les prix



Périmètres des emplacements premium

■ Zone 1
■ Zone 1bis
■ Zone 2

Le marché des locaux commerciaux présente la particularité de générer d'importantes disparités de valeurs selon leur lieu d'implantation. Les membres de la Commission commerce ont défini des zones selon l'importance des flux piétons et leur expertise. Elles 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.

L'analyse des prix corrobore ce constat. La forte disparité des prix entre zones premiums et le reste du centre-ville ou de façon plus marquée, avec la zone périphérie, est corrélée avec le lieu d'implantation. La vacance très faible en centre-ville (autour de 5%) tend le marché et tire les prix vers le haut.

Sources : conseils en immobilier d'entreprise partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2024.
Les comptes propres et transactions directes sont inclus et identifiés partiellement.

Téléchargez l'analyse complète des chiffres de 2023 sur www.club-it.fr