



Club
Immobilier
de Touraine

2021

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

.....
LES TRANSACTIONS DES CONSEILS EN
IMMOBILIER D'ENTREPRISE, CLÉS EN
MAIN ET PRINCIPALES OPÉRATIONS
RÉALISÉES EN DIRECT

Bureaux & Locaux d'activité

En partenariat avec :

.....



Agence d'Urbanisme
de l'Agglomération de Tours



Chambre de Commerce et
d'Industrie - Touraine

SOMMAIRE



Le mot du Président

Page 3

Par François Boille, Président du Club Immobilier de Touraine

Le champ de l'étude

Page 4

Aire d'analyse

Données

Chiffres clés SCoT Agglo

L'historique de l'étude

Page 5

22 ans d'observation



Le marché des bureaux

Page 6

La dynamique du marché

L'analyse du marché

Le niveau des prix

Le marché des locaux d'activité et entrepôts

Page 12

La dynamique du marché

L'analyse du marché

Le niveau des prix



Les partenaires

Page 18

Ils ont participé à cette étude

Glossaire

Page 19

Définition des indicateurs de marché Immostat

LE MOT DU PRÉSIDENT

Le marché de l'immobilier d'entreprise de l'agglomération tourangelle en transition



» *L'observatoire de l'immobilier d'entreprise*

Depuis 22 ans, le Club Immobilier de Touraine et ses partenaires sont heureux de publier les chiffres et analyses du marché économique. 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.

» *Un marché des locaux d'activité et entrepôts particulièrement dynamique*

En 2021, près de 25 000 m² de bureaux et 100 000 m² de locaux d'activité ont été loués et vendus sur le territoire du SCoT de l'Agglomération Tourangelle. Dans le détail, le marché des bureaux peine à se redresser depuis 2020. Ainsi, le volume placé en 2021 est en deçà de la moyenne observée entre 2010 et 2020 (33 000 m²). L'absence de programmes neufs à commercialiser explique en grande partie cette situation. À l'opposé, le marché des locaux d'activité et entrepôts frôle avec son niveau record de 2019 : plus de 103 000 m² avaient été échangés cette année-là. Une transaction correspondant à la vente de l'ex-site de Tupperware à Joué-lès-Tours vient largement orienter ce marché en 2021 (elle représente 37% du volume placé, soit plus de 37 000 m²).

» *La logistique et ses investisseurs attirés par l'Indre-et-Loire*

Le preneur de l'ex-site Tupperware est une entreprise du bâtiment qui en fera un site dédié à la logistique. Cette activité, plus ou moins présente dans les transactions selon les années, est potentiellement amenée à se développer en Indre-et-Loire, notre département étant par nature un territoire de transit. Il est situé sur le corridor de flux de marchandises qui relie Paris à l'Espagne et dispose d'un très bon positionnement logistique entre l'Île-de-France et le Grand Ouest/façade atlantique. Le développement de la vente par internet, accéléré par la pandémie mondiale de Covid-19, renforce aujourd'hui l'attractivité du département pour les logisticiens et leurs partenaires économiques.

» *Une demande de produits neufs difficile à satisfaire*

La recherche de bureaux et de locaux d'activité toutes surfaces en neuf est soutenue. Le manque de bureaux, très marqué en centre-ville de Tours, et le faible renouvellement de l'offre conduisent à un marché atone sur le segment de l'immobilier tertiaire. Ce phénomène se reflète dans la part du neuf dans les ventes et locations de bureaux qui est en constante diminution depuis trois ans, passant de 36% en 2019 à 16% en 2021 (en volumes). Les projets de construction en immobilier tertiaire annoncés, comme celui de la reconversion de la friche Michelin à Joué-lès-Tours, sont à un horizon trop lointain pour reconstituer une offre neuve en mesure de répondre aux demandes de court et moyen termes. Cette absence d'activité est dommageable pour satisfaire la demande, pour les entreprises de la filière

du bâtiment, et pourrait pousser des sociétés à se détourner du marché de l'agglomération tourangelle, en particulier des directions régionales qui sont pourtant attirées par notre bon positionnement géographique. Le marché des bureaux, aujourd'hui dans « le creux de la vague », devra sans doute encore attendre 2024 pour amorcer sa reprise.

» *Le télétravail n'a pas eu d'effets notables sur les surfaces de bureaux*

L'essor du télétravail a provoqué chez certaines entreprises des réflexions portant sur des réductions de surfaces de bureaux. Les grands marchés de l'immobilier d'entreprise tels que Paris, Nantes ou Lyon ont pu en subir les conséquences ces derniers mois. Pour ce qui est de l'agglomération tourangelle, la situation est différente car le segment des TPE/PME représente le cœur du marché de l'immobilier de bureau sur le territoire : la surface moyenne de bureaux loués et vendus chaque année oscille autour des 200 m². Sur ce segment, les réductions de surfaces sont donc beaucoup plus rares. Néanmoins, les nouvelles façons de travailler pourraient impliquer des mutualisations de plateaux ou de services au sein des immeubles tertiaires ou encore de nouveaux types d'aménagements.

» *L'immobilier d'entreprise face à la transition écologique*

La transition écologique et les ambitions en matière de neutralité carbone impliquent de renouveler le parc de bureaux, de locaux d'activité et d'entrepôts. En ce qui concerne la consommation énergétique des bâtiments à usage tertiaire, le « décret tertiaire » de la loi Élan prévoit la réduction de la consommation d'énergie d'au moins 40% en 2030, 50% en 2040 et 60% en 2050. L'objectif est fixé par rapport à une consommation de référence comprise entre 2010 et 2019. Seuls les bâtiments de plus de 1000 m² sont aujourd'hui concernés. Le décret prévoit la transmission des données énergétiques relatives à l'année précédente annuellement à partir de 2021. Puis, il faudra justifier l'atteinte des objectifs de réduction des consommations énergétiques à chaque décennie : décembre 2031, 2041 et 2051. Le Club Immobilier de Touraine a organisé une séance sur ce sujet à destination de ses adhérents en 2021 et continuera à les informer en 2022.

François Boille

Président du Club Immobilier de Touraine

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 SCoT de l'Agglomération Tourangelle qui comprend 54 communes. Les partenaires de l'étude se concentrent sur le marché des transactions..

AIRE D'ANALYSE

Les 54 communes composant le SCoT de l'Agglomération Tourangelle depuis le 1er janvier 2017.

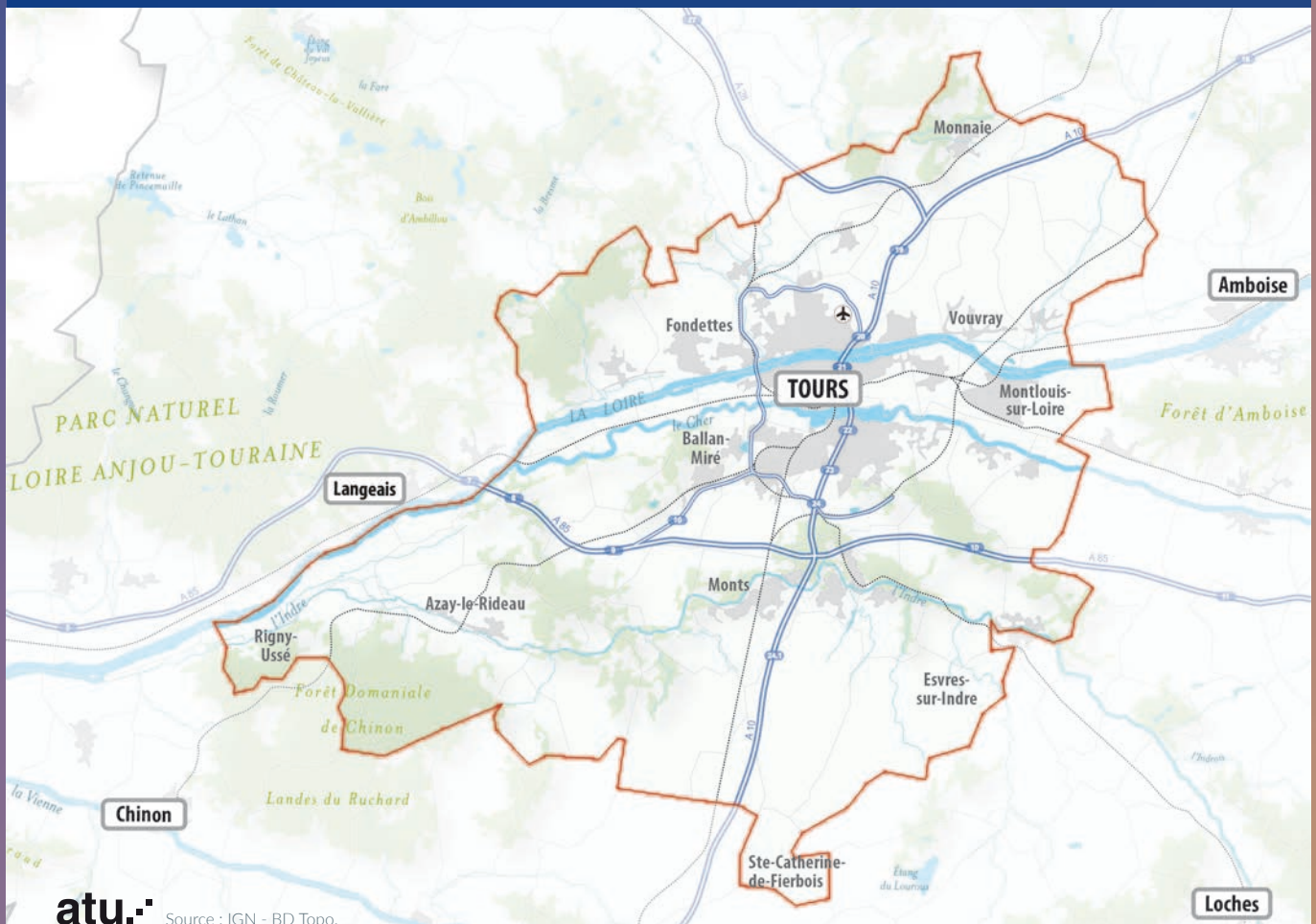
DONNÉES

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 SCOT AGGLO

1 088 Km² • **386 974** habitants • **173 406** emplois

Source : Insee, RP2018.



L'OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

2022

22 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.

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

24 836 m²

C'est le volume global de transactions enregistré au cours de l'année 2021.

Il est en deçà du volume moyen échangé entre 2010 et 2020 (33 000 m²).

9 sur 10

C'est la proportion de transactions de seconde main ce qui représente 84% de la surface placée.

Le stock de bureaux neufs est faible.

64%

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

Un peu plus d'1 bureau sur 2 loué ou vendu à Tours est localisé dans le secteur Centre (entre Loire et Cher). À noter : il s'agit le plus souvent de surfaces inférieures à 200 m².

1 200 m²

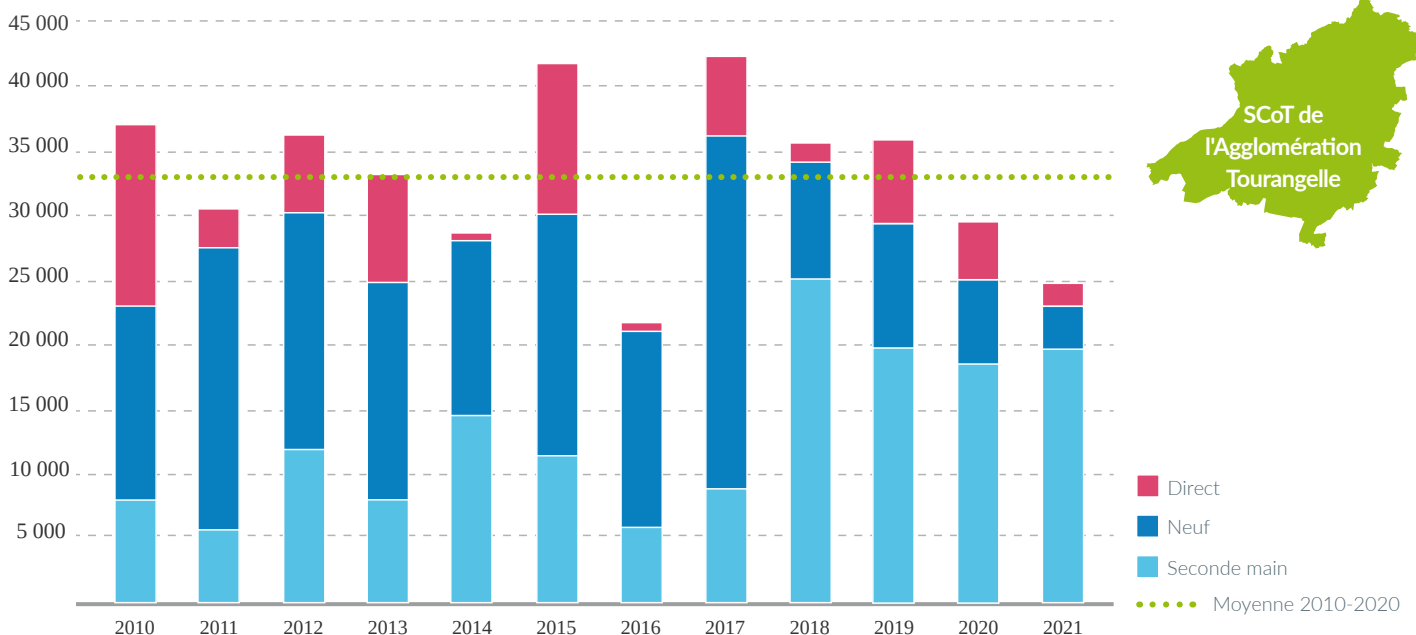
C'est la plus grande surface placée sur le marché tertiaire.

UN MARCHÉ QUI PEINE À RETROUVER SON NIVEAU D'ACTIVITÉ D'AVANT CRISE

117 transactions représentant 24 836 m² de bureaux ont été réalisées en 2021. Le volume de transactions directes, identifié partiellement, est plus faible que l'an passé (environ 1 748 m² contre 4 000 m² en 2020). Le volume total de commercialisation est en baisse par rapport à l'année 2020 (29 522 m²) et en dessous de la moyenne des 10 dernières années (33 000 m²). Si l'année dernière, la baisse observée sur le marché des bureaux s'expliquait en partie par les mois d'inactivité relatifs à la période de confinement strict du printemps 2020, celle de 2021 traduit surtout un manque de bureaux à vendre ou à louer.

En 2021, la part du neuf dans les surfaces placées est faible (16%). Ce taux est en constante diminution depuis trois ans. Les projets de construction en immobilier tertiaire annoncés par les collectivités locales, comme celui de la reconversion de la friche Michelin à Joué-les-Tours, sont à un horizon trop lointain pour reconstituer une offre neuve en mesure de répondre aux demandes de court et moyen termes. Enfin, le niveau de l'activité s'est plutôt bien réparti dans l'année, malgré un creux au troisième trimestre en termes de surfaces placées. Le quatrième trimestre a enregistré 31 % des surfaces de bureaux qui se sont échangées.

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



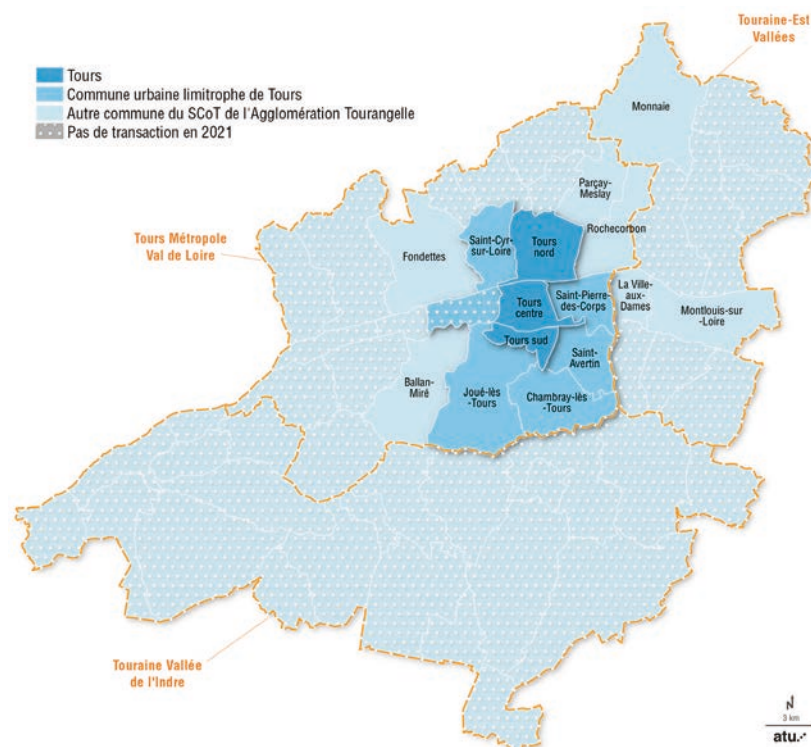
L'analyse du marché

UNE ACTIVITÉ TOUJOURS CONCENTRÉE DANS LE CŒUR MÉTROPOLITAIN

En 2021, un peu plus d'1 bureau sur 2 loué et vendu dans la commune de Tours est localisé dans le secteur Centre (entre Loire et Cher). Plus généralement, Tours représente 64% de la surface totale de bureaux loués et vendus. Les zones tertiaires les plus dynamiques sont l'hyper-centre (boulevards Béranger et Heurteloup, rue du général Renault), Tours Nord (Aeronef) et Tours Sud (quartier des 2 Lions).

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 Galands, enregistre 17 transactions sur 34 réalisées dans le cœur métropolitain¹ hors Tours, viennent ensuite Chambray-les-Tours et Saint-Pierre-des-Corps qui comptent à elles-deux 11 transactions de bureaux en 2021.

Localisation des transactions de bureaux en 2021



Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2022. Les transactions directes, intégrées à partir de 2009, sont identifiées partiellement.

QUATRE LOCATIONS POUR CINQ TRANSACTIONS

Le marché immobilier tertiaire est dominé par la location, tant en nombre de transactions (94) qu'en surface placée (17 188 m²). Le nombre de location augmente entre 2020 et 2021 (+22 %) ce qui correspond à une hausse de 17% du volume de surfaces placées. A l'inverse, le volume de surfaces de bureaux vendus est en forte diminution par rapport à 2020 (-15% en nombre de transactions et - 49% en volumes) alors qu'il avait connu une hausse en 2020 par rapport à 2019.

Sur les treize communes concernées par une transaction de bureau durant l'année 2021, huit ont vu la réalisation de projets d'acquisitions : Chambray-lès-Tours, Fondettes, Joué-lès-Tours, Montlouis-sur-Loire, Saint-Avertin, Saint-Cyr-sur-Loire, Ballan-Miré et Tours. Le marché des bureaux est très concentré spatialement. La part des ventes dans les transactions est comprise entre 10 % et 100 %

Bureaux commercialisés selon le type de transaction en 2021

Nature de l'opération	Nombre de transactions	Poids du nombre	Surface placée (m ²)	Poids de la surface
Location	94	80%	17 189	69%
Vente utilisateur	23	20%	7 647	31%
Ensemble	117	100%	24 836	100%

Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2022. Ces chiffres comprennent 18 transactions réalisées directe.



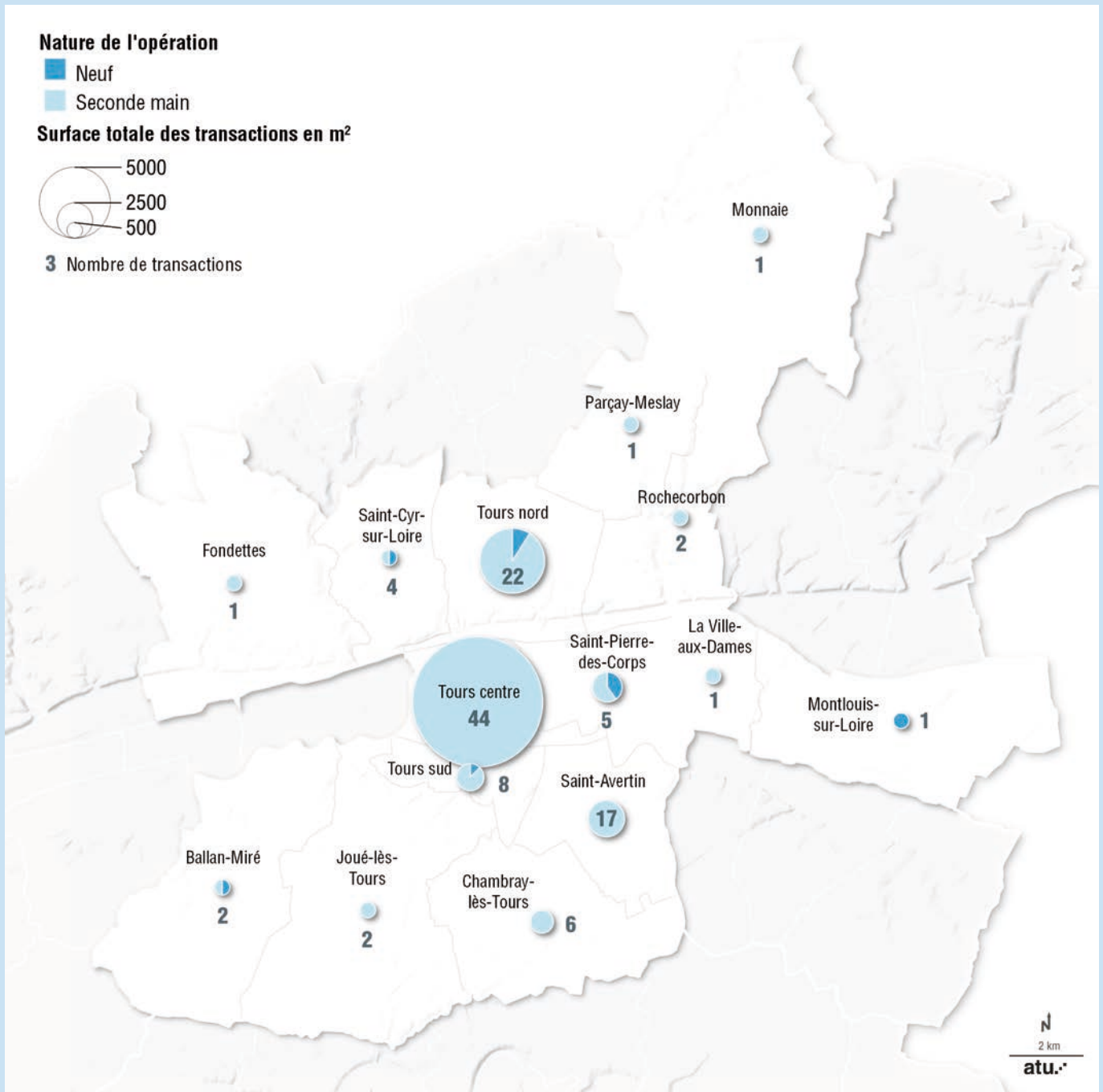
dans ces huit communes. Les communes de Fondettes et Montlouis-sur-Loire enregistrent seulement des transactions sous forme de vente en 2021.

La ville de Tours se distingue par des situations infracommunales variables : 9% des transactions sont des ventes dans le secteur de Tours Nord, 12% dans le secteur de Tours Sud et un peu plus de 20% entre Loire et Cher (Tours Centre). En volume, Tours Centre réalise le plus gros score de surfaces louées et vendues en 2021. Le secteur représente 59% des surfaces placées de la commune, contre respectivement 29% pour Tours Nord et 12% pour Tours Sud.

1-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.

L'analyse du marché

Répartition géographique des transactions de bureaux et état des biens négociés en 2021



Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2022. Les transactions directes sont identifiées partiellement.

L'analyse du marché

UN MARCHÉ LARGEMENT DOMINÉ PAR LA SECONDE MAIN

Neuf transactions de bureaux sur dix sont réalisées en seconde main. Ce résultat n'a jamais été aussi élevé depuis 2018 traduisant la pénurie d'offre neuve sur le marché tertiaire de l'agglomération tourangelle. Les surfaces neuves représentent 16% du volume placé en 2021 (contre 25% et 36% respectivement en 2020 et 2019). Huit 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 Chambray-lès-Tours, Fondettes, Joué-lès-Tours, Rochecorbon, Saint-Avertin, Monnaie, Parçay-Meslay et La Ville-aux-Dames.

S'agissant de la location de bureaux neufs, elle concerne les communes de Tours et Saint-Pierre-des-Corps. Le secteur de Tours Sud enregistre le volume le plus important de surfaces neuves louées - environ 700 m².

L'année 2021 sonne la fin du placement des derniers programmes neufs et disponibles de

Bureaux commercialisés selon le type de produit en 2021

Type de produit	Nombre de transactions	Poids du nombre	Surface placée (m ²)	Poids de la surface
Seconde main	108	92%	20 893	84%
Neuf	9	8%	3 943	16%
Ensemble	117	100%	24 836	100%

Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2022.



bureaux dans l'agglomération tourangelle : l'aéronef dans le secteur de Tours Nord et Concept T dans le secteur de Tours Centre et dans la commune de Chambray-lès-Tours. Le stock à un an de produits neufs est faible ; il s'élève environ à 4000 m² qui se répartissent en quatre ou cinq opérations. Cette situation a des répercussions sur l'activité du monde de l'immobilier d'entreprise mais aussi sur ses partenaires, en particulier ceux de la filière du bâtiment. En 2022, force est de constater qu'une demande portant sur une surface de bureaux importante serait difficile à traiter dans un délai raisonnable. 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 de beaux plateaux récents, dans les espaces du cœur de la métropole.

PLUS DE DEUX TRANSACTIONS SUR TROIS PORTENT SUR DES BUREAUX DE MOINS DE 200 M²

Le marché immobilier tertiaire de l'agglomération tourangelle se compose majoritairement de petites surfaces. En 2021, 70% des transactions ont porté sur des bureaux de moins de 200 m². À l'autre extrémité, les opérations de plus de 500 m² représentent moins de 10% de l'activité mais 38% de la surface placée.

Naturellement, la proportion de petits locaux est plus importante à Tours Centre (77% des transactions portent sur les surfaces de moins de 200 m²) qu'à Tours Sud (62%) et encore plus qu'à Tours Nord (59%). Dans les autres communes de la métropole, l'offre de locaux tertiaires est majoritairement composée de petites surfaces de moins de 200 m² (70% des transactions), les surfaces

Bureaux commercialisés selon la superficie des locaux en 2021

Superficie des biens	Nombre de transactions	Poids du nombre	Surface placée (m ²)	Poids de la surface
Moins de 200 m ²	82	70%	8 298	33%
De 200 à 500 m ²	24	21%	7 243	29%
500 m ² ou plus	11	9%	9 295	38%

Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2022.

intermédiaires représentent 21% des bureaux achetés et loués et celles de plus de 500 m², 9%.

Le développement du travail à distance n'a pas déclenché de mouvement massif de libération de surfaces sur le marché de l'immobilier de bureau au sein de l'agglomération tourangelle. Même si le télétravail se développe, les professionnels de l'immobilier d'entreprise relèvent que les collaborateurs ont besoin d'être rattachés à un bureau, une équipe de travail, une direction... De plus, 70% des surfaces de bureaux qui s'échangent au sein de l'agglomération en 2021 ne dépassent pas 200 m² ce qui limite les marges de manœuvre des entreprises pour réduire leurs surfaces.

Le niveau des prix

LE PRIX DE LOCATION AUGMENTE EN RAISON DE LA RARETÉ DES BIENS

Dans le neuf, le prix de location médian s'établit à 140 €/m²/an contre 130 €/m²/an en 2020. En seconde main, il est de 130 €/m²/an correspondant également à une hausse par rapport à la valeur observée en 2020 (120 €/m²/an).

Le prix d'achat médian d'un bureau en seconde main, quant à lui, baisse : 1 200 euros €/m² contre 1 300 €/m² en 2020. Il se situait à 1 360 €/m² en 2019 (contre 1 137 €/m² en 2018). Le prix d'achat médian d'un bureau neuf est de 2 200 euros.

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 2021

	Prix de vente HT/m ²	
	Tours	Agglomération
Neuf	Pas de transaction	1 650 € - 2 750 €
Seconde main	950 € - 2 000 €	760 € - 1 600 €

	Prix de location/m ²	
	Tours	Agglomération
Neuf	130 € - 180 €	125 € - 150 €
Seconde main	95 € - 260 €	90 € - 150 €

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 m².

LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ ET ENTREPÔTS



La dynamique du marché

CHIFFRES CLÉS DU MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ ET ENTREPÔTS

99 163 m²

C'est le volume global de locaux commercialisés au cours de l'année 2021.

L'activité est toujours élevée, soit au-dessus de la moyenne décennale (60 000 m²).

82

C'est le nombre de transactions réalisées au cours de l'année 2021.

Ce chiffre est en hausse par rapport à 2020 (76).

94%

C'est la part de la surface placée en seconde main sur l'année 2021 (contre 67% l'année dernière), ce qui représente un volume de 93 388 m².

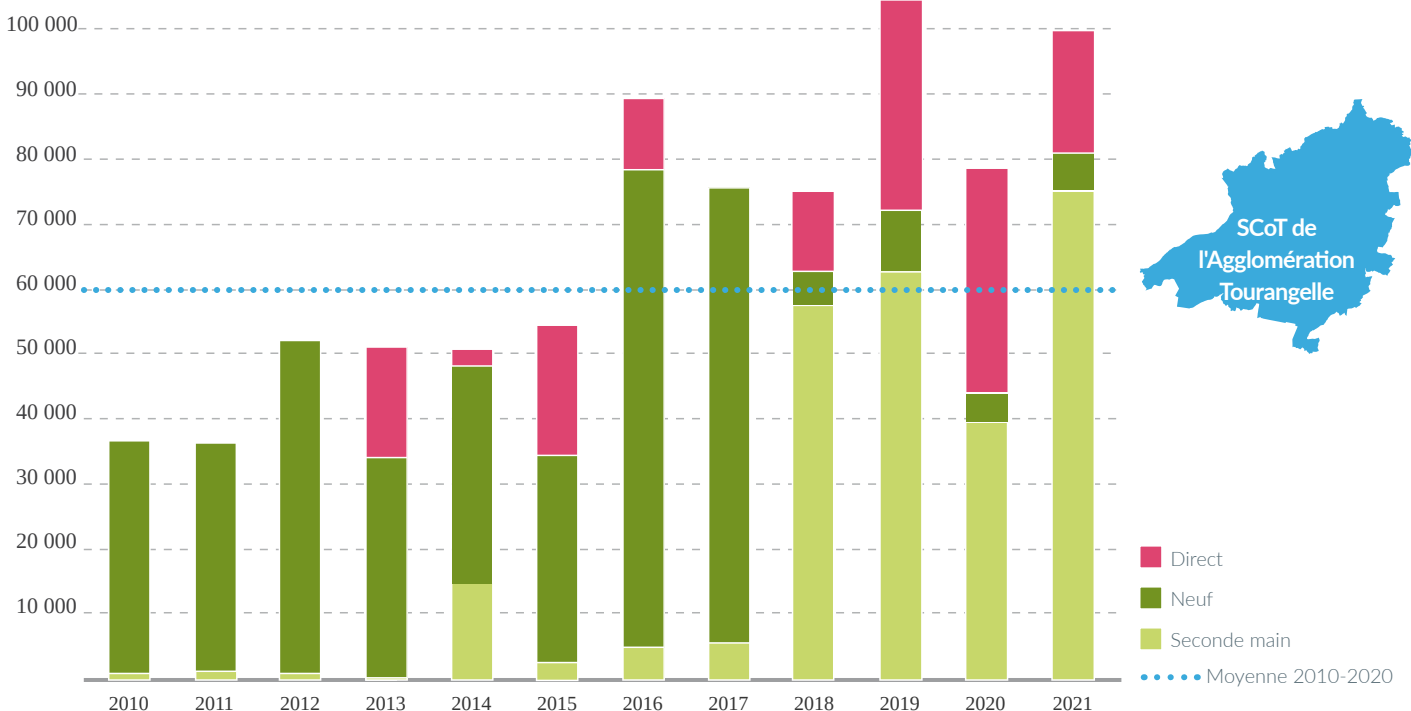
46 378 m²

C'est la surface de locaux d'activité et entrepôts placée dans la commune de Joué-lès-Tours, soit 47% du volume global transacté au sein de l'agglomération tourangelle. Ce résultat s'explique par le placement du site « Tupperware » qui correspond à une surface de 37 825 m².

UN NIVEAU D'ACTIVITÉ ENCORE TRÈS ÉLEVÉ

82 transactions représentant près de 100 000 m² de locaux d'activité et entrepôts ont été réalisées en 2021. Il s'agit d'un volume de commercialisation très élevé si l'on s'en réfère au niveau de la moyenne décennale (60 000 m²). L'activité a été plus particulièrement importante au cours du dernier trimestre (28% des transactions et 52 % des surfaces placées). Contrairement au marché de l'immobilier tertiaire, ce marché s'est bien redressé depuis 2020 malgré une offre également de plus en plus rare. La transaction portant sur l'ex-site de Tupperware, qui deviendra un site logistique, explique en partie ce bon résultat.

Évolution du volume de locaux d'activité et entrepôts commercialisés et réalisés en direct et clé en main



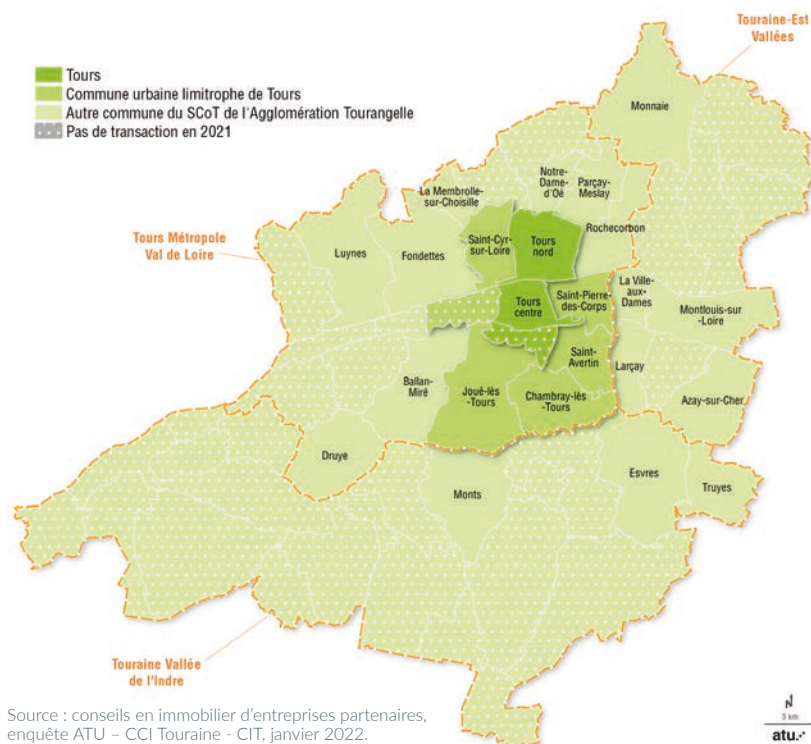
Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2022. Les transactions directes, intégrées à partir de 2009, sont identifiées partiellement.

L'analyse du marché

DES TRANSACTIONS PRINCIPALEMENT RÉALISÉES EN PARCS D'ACTIVITÉ

En 2021, un peu plus de 7 transactions sur 10 ont lieu dans la métropole de Tours. Comme sur le marché des bureaux, le territoire métropolitain concentre l'essentiel des transactions de locaux et entrepôts réalisées bien que cette année, l'activité se répartisse un peu mieux dans le territoire de l'agglomération tourangelle ; l'année dernière, 9 transactions sur 10 étaient réalisées dans la métropole de Tours. L'activité se focalise en 2021 à Joué-lès-Tours, Notre-Dame-D'Oé, Saint-Pierre-des-Corps, Joué-lès-Tours, Chambray-lès-Tours, Saint-Avertin et Monts qui accueillent chacune au moins 5 transactions de locaux d'activité et entrepôts. La majorité des commercialisations se situe au sein de parcs d'activité dédiés (plus de 70000m² ont été placés au sein de ces derniers, soit un peu plus de 70% du total de la surface commercialisée en 2021). Le parc d'activité de « La Liodière » à Joué-lès-Tours enregistre le plus fort volume de surfaces placées. En nombre de transactions, la zone d'activité « Les Aubuis-Jean Perrin » sur les communes de

Localisation des transactions de locaux d'activité et entrepôts en 2021



Chambray-lès-Tours et Saint-Avertin a été le lieu de 4 transactions, la plaçant ainsi devant le parc d'activité de « La Liodière » en nombre de transactions (3). Enfin, « Equatop », à Saint-Cyr-sur-loire et « La Vrillonnerie », à Chambray-lès-Tours, enregistrent 2 transactions de locaux d'activité et entrepôts.

LE VOLUME D'ACQUISITIONS EN BAISSÉ

Les locations représentent 68% des transactions (en nombre). Le nombre de locations augmente de 27% entre 2020 et 2021. Les ventes diminuent de 19% et représentent 32% des transactions. L'offre de locaux à la vente se raréfie car la baisse des taux d'intérêt incite les entreprises à acquérir leur immobilier. En termes de surfaces placées, les ventes concentrent 57% de l'activité (56 000 m²) ; elles représentaient 65% du volume des transactions en 2020. 15 communes de l'agglomération tourangelle ont fait l'objet d'au moins une vente à utilisateur en 2021. Dans la ville de Tours, l'essentiel des transactions a porté sur des biens en location. La seule vente

Locaux d'activité et entrepôts commercialisés selon la nature de l'opération en 2021

Nature de l'opération	Nombre de transactions	Poids du nombre	Surface placée (m ²)	Poids de la surface
Location	56	68%	42 879	43%
Vente utilisateur	26	32%	56 284	57%
Ensemble	82	100%	99 163	100%

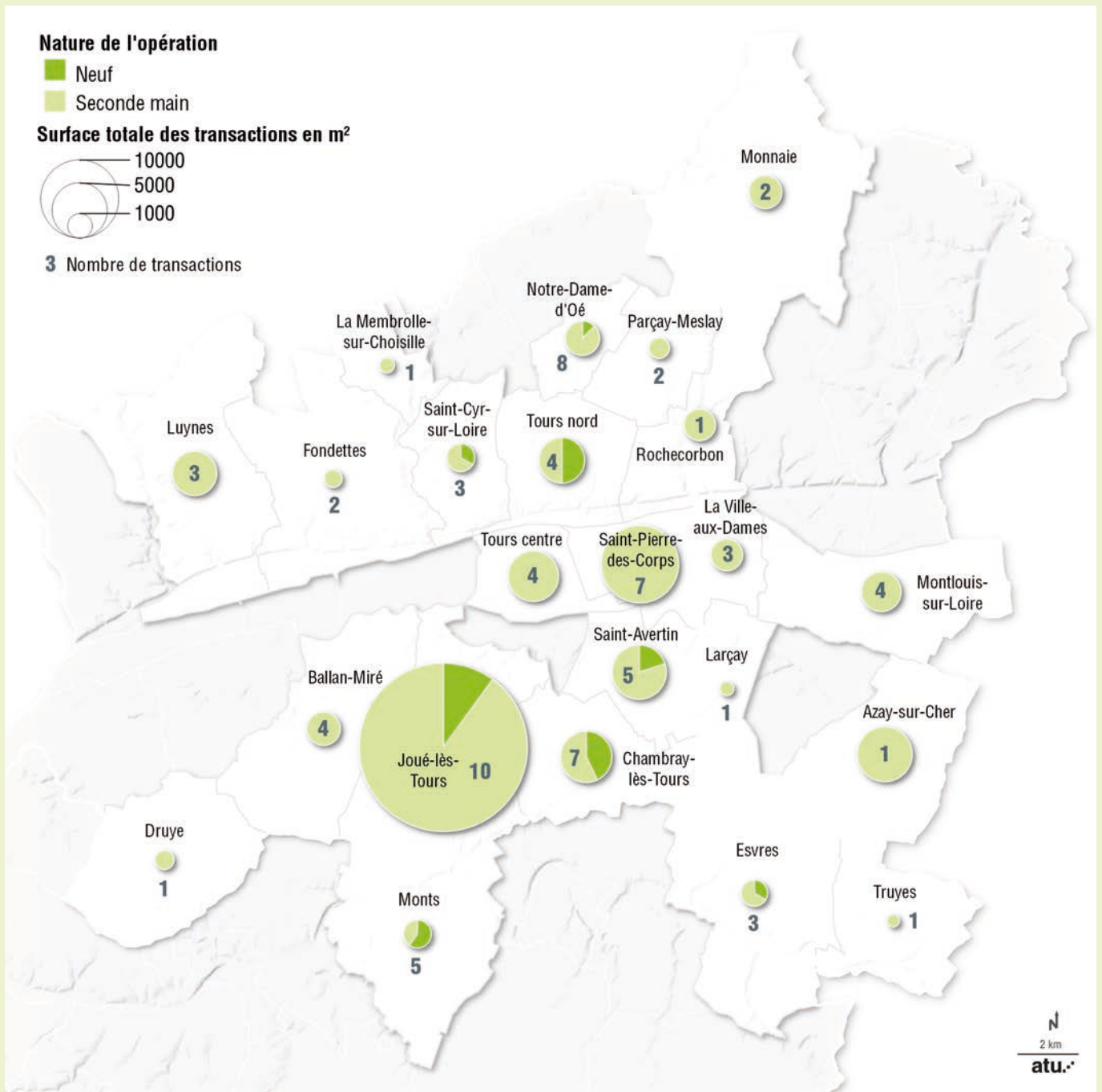
Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2022.



a concerné le secteur de Tours Centre en 2021. Enfin, les communes de Joué-lès-Tours et Notre-Dame-d'Oé enregistrent le plus grand nombre de ventes (5 et 4 respectivement). Joué-lès-Tours détient le record de surfaces de locaux vendues en 2021, suivie de la commune d'Azay-sur-Cher (4 964 m²).

L'analyse du marché

Répartition géographique des transactions de locaux d'activité et d'entrepôts et état des biens négociés en 2021



L'analyse du marché



UN MARCHÉ DE SECONDE MAIN

Le poids du marché neuf demeure à un niveau faible avec 16% des transactions et 6% des surfaces louées et vendues en 2021 (contre 12% en 2020).

Vingt-deux communes du SCoT de l'Agglomération Tourangelle ont vu la réalisation d'une opération de locaux d'activité et entrepôts en 2021. Huit d'entre-elles enregistrent au moins une transaction dans le neuf. Monts et Chambray-lès-Tours enregistrent le plus grand nombre de transactions dans ce domaine.

L'activité de seconde main concerne une grande partie du territoire. Elle a été plus particulièrement dynamique à Notre-Dame-D'Océ, Joué-lès-Tours et Saint-Pierre-des-Corps qui ont été l'objet d'au moins 7 transactions de locaux d'activité et entrepôts. Viennent ensuite Ballan-Miré, Chambray-lès-Tours, Tours Centre,

Locaux d'activité et entrepôts commercialisés selon le type de produit en 2021

Type de produit	Nombre de transactions	Poids du nombre	Surface placée (m ²)	Poids de la surface
Seconde main	69	84%	93 388	94%
Neuf	13	16%	5 775	6%
Ensemble	82	100%	99 163	100%

Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2022.
 Commentaire : Sur 82 transactions de locaux d'activité et entrepôts, 26 transactions directes ont été recensées en 2021. 4 concernent des produits neufs (sur 13 transactions dans le neuf) et 22 des produits de seconde main (sur 69 transactions). Les transactions directes sont identifiées partiellement.



Montlouis-sur-Loire, Saint-Avertin et Tours Centre avec 4 transactions de seconde main.

Une vigilance particulière est à porter sur l'offre disponible qui est pour beaucoup constituée de produits anciens et obsolètes. Leur rénovation ou leur reconversion représentent des chantiers sur lesquels il conviendrait de s'interroger.



UNE TRANSACTION SUR DEUX PORTE SUR DES LOCAUX DE MOINS DE 500 M²

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 m² (57% des transactions en 2021). Les opérations d'au moins 1 000 m² représentent 21 % de l'activité mais 74 % de la surface placée. Cette offre de grands volumes se situe à Chambray-lès-Tours, Joué-lès-Tours, Saint-Pierre-des-Corps, Saint-Avertin, Rochecorbon, Luynes et Tours. Une seule transaction de plus de 1 000 m² est réalisée en dehors de Tours Métropole Val de Loire en 2021 (à Azay-sur-Cher).

Locaux d'activité et entrepôts commercialisés selon la superficie des locaux en 2021

Superficie des biens	Nombre de transactions	Poids du nombre	Surface placée (m ²)	Poids de la surface
Moins de 500 m ²	47	57%	12 445	13%
De 500 m ² à 1 000 m ²	18	22%	12 456	13%
1 000 m ² ou plus	17	21%	74 262	74%

Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2022.

Le niveau des prix



UNE HAUSSE DU PRIX D'ACHAT

Le marché des locaux d'activité et entrepôts est dynamique. Plus précisément, le prix d'achat médian d'un local d'activité dans le neuf dans l'agglomération se situe à 900 €/m². Le prix d'achat en seconde main s'établit, quant à lui, à 700 €/m² (contre 600 €/m² en 2020 et 482 €/m² en 2019). Le prix de location dans le neuf est de 58 €/m²/an comme en seconde main. 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-dessus. 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 2021

	Prix de vente HT/m ²	
	Tours	Agglomération
Neuf	Pas de transaction	700 € - 1 400 €
Seconde main	700 € - 1 100 €	200 € - 1 100 €

	Prix de location HT/m ²	
	Tours	Agglomération
Neuf	55 € - 100 €	65 € - 100 €
Seconde main	60 € - 90 €	30 € - 90 €

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 m².

Les prix indiqués pour l'agglomération ne prennent pas en compte la ville de Tours.

LES PARTENAIRES

Ils ont participé à cette étude

L'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours, la Chambre de Commerce et d'Industrie - 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 80 94
Fax : 02 47 50 79 65
E-mail : soufiane.khachlaa@touraineestvallees.fr
Internet : www.ctouraineestvallees.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



CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE - TOURAINES
1 Rue Schiller BP 80415
37200 Tours
Tél : 02 47 47 20 00
E-mail : mchambert@touraine.cci.fr
Internet : www.simplanter-en-touraine.com



IM Valoris
TRANSACTION • LOCATION • GESTION • EXPERTISE
IMMOBILIER D'ENTREPRISE • SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ
73 rue Marceau
37000 TOURS
Tél : 06 18 11 73 20
E-mail : benjamin.adriaenssens@imvaloris.com
Internet : www.imvaloris.fr



IEL
IMMOBILIER D'ENTREPRISE
41, rue de la Milletière - bât. F
37100 TOURS
Tél : 02 47 05 08 08
E-mail : claire.cherrier@iel.fr
Internet : www.iel.fr



SOCIÉTÉ D'ÉQUIPEMENT DE LA TOURAINES - LA SET
40, rue James Watt BP 20605
37206 TOURS Cedex 3
Tél : 02 47 80 44 44
Fax : 02 47 27 80 09
E-mail : saget@set.fr
Internet : www.set.fr



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



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

GLOSSAIRE

Définition des indicateurs de marché Immostat

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.

CONTACTS



Club
Immobilier
de Touraine

Club Immobilier de Touraine

François Boille - Président
4, bis rue Jules Favre - BP 41028
37010 Tours cedex 1
Tél : +33 (0)2 47 750 750
Fax : +33 (0)2 47 750 908
contact@club-it.fr
www.club-it.fr

atu. 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



1^{er} ACCÉLÉRATEUR DES ENTREPRISES

Chambre de Commerce et d'Industrie - Touraine

Michel Chambert - Aménagement du territoire et développement immobilier
1, rue Schiller - BP 80415
37200 Tours cedex
Tél : +33 (0)2 47 47 20 00
mchambert@touraine.cci.fr
www.simplanter-en-touraine.com