



Club  
Immobilier  
de Touraine

# 2019

## 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



CCI TOURAINE  
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

20 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

## Activité record sur le marché des locaux d'activité et entrepôts



### ” L'observatoire de l'immobilier d'entreprise

Depuis 20 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.

### ” Une année historique pour le marché des locaux d'activité et entrepôts

En 2019, plus de 35 000 m<sup>2</sup> de bureaux et 103 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activité ont été loués et vendus sur le territoire du SCoT de l'Agglomération Tourangelle. Pour le marché des bureaux, il s'agit d'un volume élevé de commercialisation à l'image de l'année 2018. Le marché des locaux d'activité et entrepôts atteint quant à lui un niveau record d'activité. Le plus haut niveau d'activité jusqu'ici avait été relevé en 2016 (89 000 m<sup>2</sup>).

### ” Le marché de la location de bureaux dynamique

En 2019, la surface totale de bureaux placée est quasiment identique à celle observée en 2018. Dans le détail, le marché de la location est dynamique, il progresse de 5 % en volume. Les ventes, quant à elles, baissent de 12%. Ce repli, déjà engagé l'année dernière, s'explique par la faible quantité de produits sur le marché. S'agissant des locaux d'activité et entrepôts, le volume de surfaces placées progresse de 37% entre 2018 et 2019. La vente de locaux d'activité et entrepôts connaît la plus forte augmentation (+43% contre +29% pour les locations).

### ” Une légère augmentation des prix

Sur des marchés dynamiques où le stock de produits se raréfie et la demande se maintient ou s'amplifie, les prix ont naturellement tendance à augmenter. Sur le marché de l'immobilier tertiaire, le prix d'achat en seconde main est supérieur à celui observé en 2018. Sur celui des locaux d'activité et entrepôts, le prix d'achat en seconde main augmente aussi. Les prix constatés varient naturellement en fonction des caractéristiques des biens. De manière générale,

les prix pratiqués dans l'agglomération tourangelle sont compétitifs vis-à-vis des marchés d'autres métropoles.

### ” Un stock en baisse

Le centre de Tours, entre Loire et Cher, reste toujours aussi attractif pour les clients à la recherche de bureaux. Tours Sud enregistre peu de transactions cette année non par déficit d'attractivité mais par manque de produits disponibles immédiatement ou à un an. Plus généralement, le volume de transactions soutenu cumulé à la faiblesse de l'offre neuve sur le marché des bureaux conduit à des tensions. Le stock de locaux d'activité et entrepôts, quant à lui, est aussi en baisse. Dans ce contexte, les deux marchés se caractérisent par une forte proportion de transactions de seconde main (respectivement 64% et 83% des surfaces placées en 2019).

### ” Une activité remarquable dans le secteur de la logistique

L'étude ne comptabilise pas les locaux dédiés à l'activité logistique. Néanmoins, nous attirons l'attention sur la hausse des transactions observée en 2019 dans le secteur de la logistique au sein de l'agglomération tourangelle et, plus généralement, en Indre-et-Loire. Le département est par nature un territoire de transit propice à son développement. Elle est située sur le corridor de flux de marchandises qui relie Paris à l'Espagne et dispose d'un très bon positionnement logistique entre Ile-de-France et Grand Ouest/façade atlantique.

## 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.

## AIRE D'ANALYSE

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

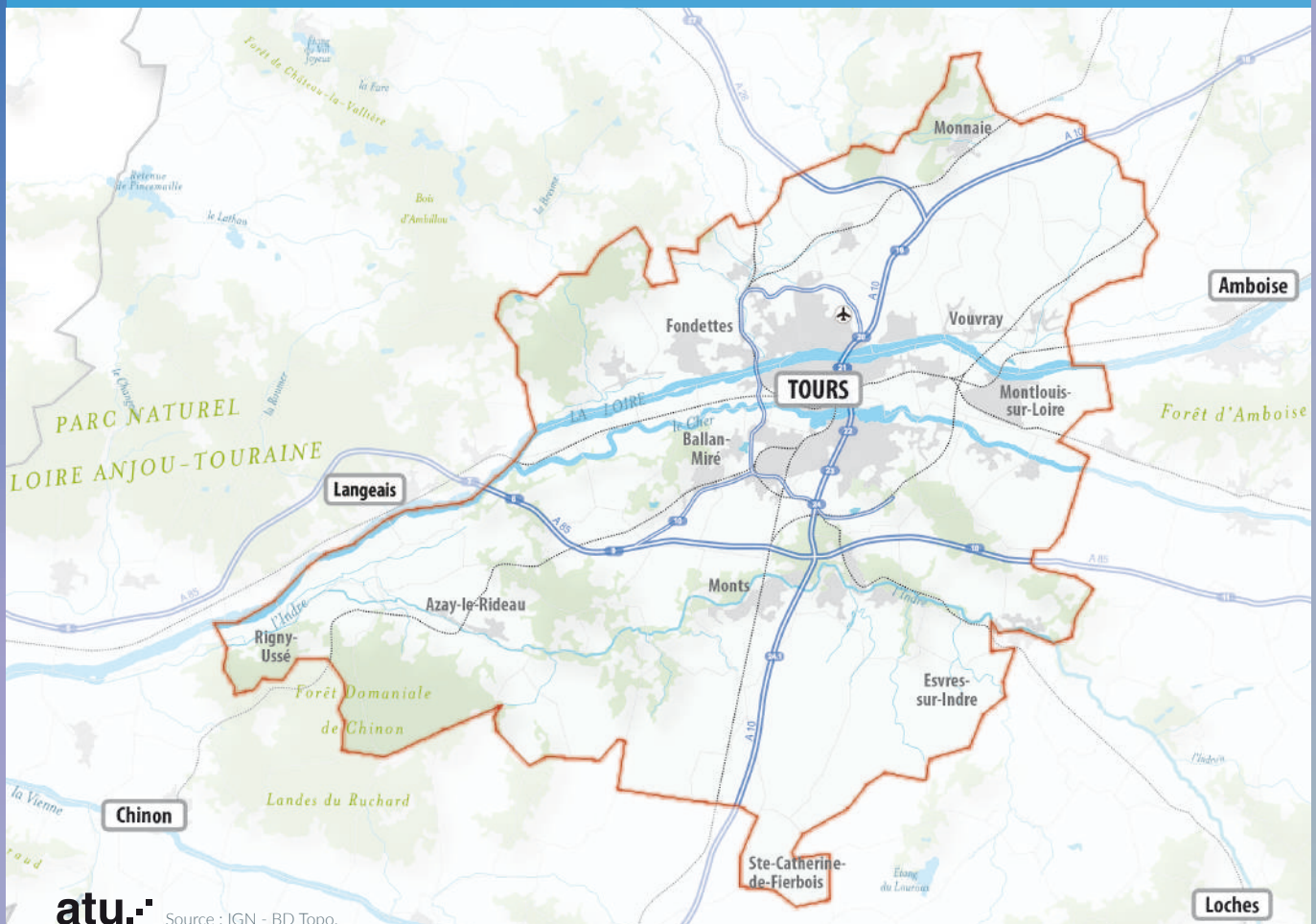
## DONNÉES

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 transactions directes, c'est-à-dire les produits loués et vendus sans intermédiaire, sont identifiées partiellement. Les partenaires de l'étude se concentrent sur le marché des transactions.

## CHIFFRES CLÉS SCOT AGGLO

**1 090** Km<sup>2</sup> **382 250** habitants **171 000** emplois

Source : Insee, RP2016.



# L'OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

2020

## 20 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 depuis 2017 avec l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours (ATU) et la Chambre de Commerce et d'Industrie de Touraine (CCI). Ces dernières collectent et analysent les données, en lien avec la commission immobilier d'entreprise du CIT.

À l'échelle nationale, une Fédération des clubs immobiliers a vu le jour (FNCI). Le CIT en fait partie dans le but de partager des bonnes pratiques et de croiser les regards et analyses sur les marchés métropolitains de l'immobilier d'entreprise.

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

### 35 535 m<sup>2</sup>

C'est le volume global de transactions enregistré au cours de l'année 2019.

Tout comme l'année précédente, ce chiffre est au-dessus de la moyenne décennale ce qui confirme le dynamisme du marché.

### 8 sur 10

C'est la proportion de transactions de seconde main ce qui représente 64% de la surface placée.

Le stock de bureaux neuf est faible.

### 75%

C'est le poids de Tours dans le volume global placé.

1 bureau sur 2 est loué et vendu dans le centre-ville.

### 1 988 m<sup>2</sup>

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

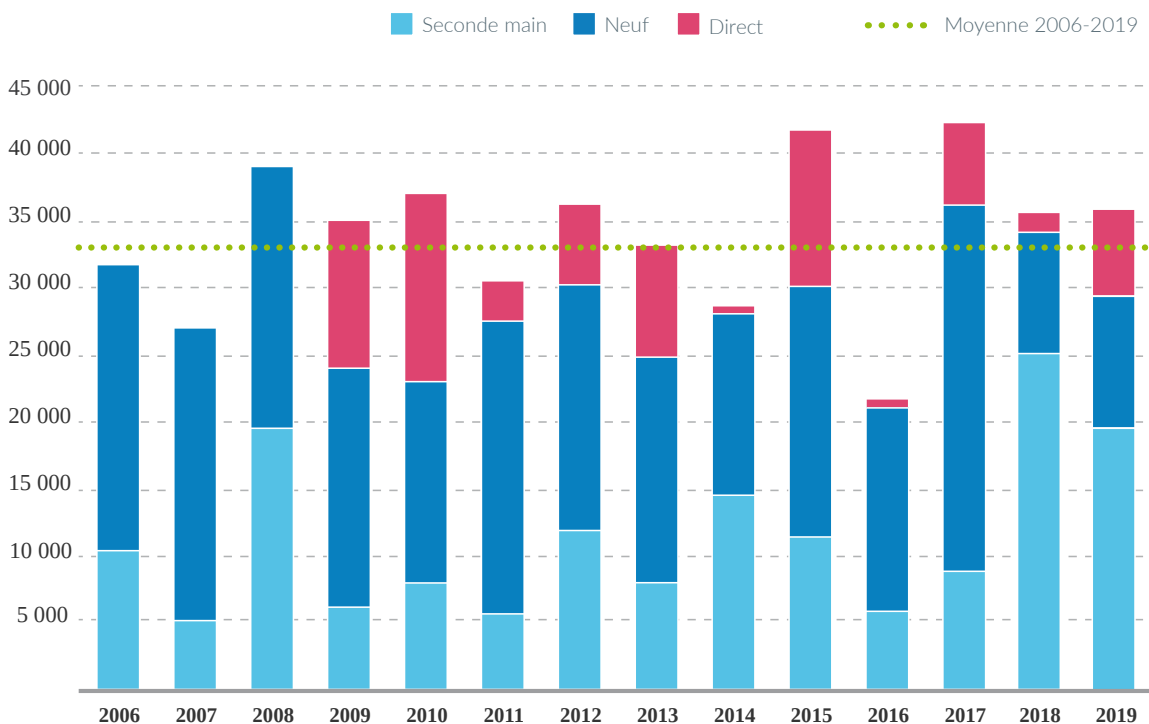
Il s'agit de bureaux loués dans un des bâtiments du programme "Aéronef" à Tours Nord.

## UNE REPRISE DU MARCHÉ QUI SE CONFIRME

130 transactions représentant 35 535 m<sup>2</sup> de bureaux ont été réalisées en 2019. Ce chiffre est quasiment identique à celui de l'année précédente (35 266 m<sup>2</sup>). Sur une longue période, il s'agit d'un volume de commercialisation élevé.

L'activité a été la plus forte au cours du dernier trimestre (34% des transactions et 40% des surfaces placées), sauf dans le secteur de Tours Centre qui a connu une activité plus importante au début de l'année 2019.

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



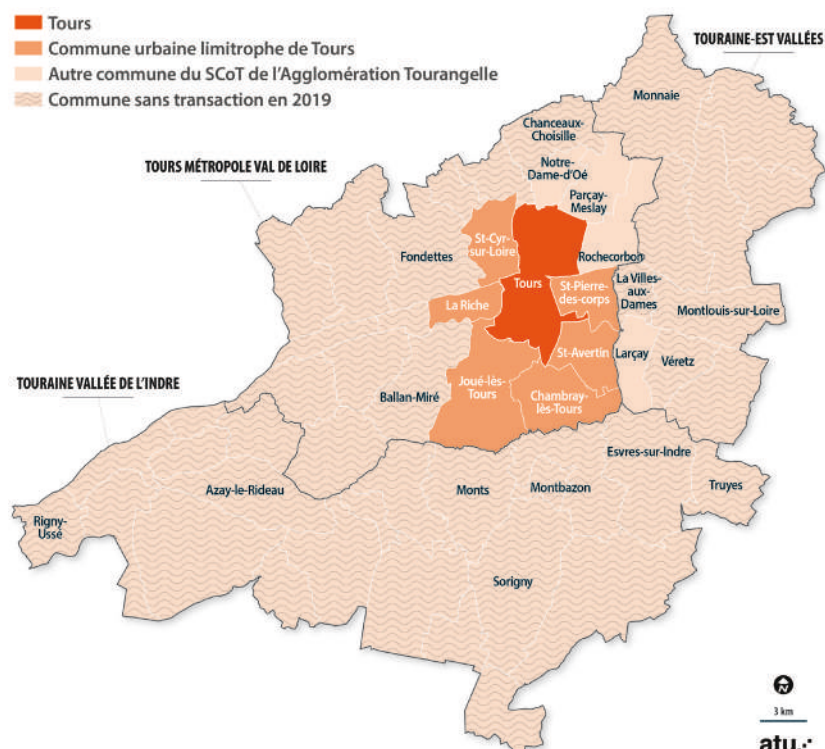
Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2020. Les transactions directes, intégrées à partir de 2009, sont identifiées partiellement.

# L'analyse du marché

## UNE ACTIVITÉ CONCENTRÉE DANS LE CŒUR MÉTROPOLITAIN

En 2019, 2 transactions sur 3 concernent des demandes placées à Tours ce qui représente 75% de la surface totale de bureaux loués et vendus. Les zones tertiaires les plus dynamiques sont l'hyper-centre (place Jean Jaurès, boulevard Béranger et secteur gare/Édouard Vaillant) et Tours Nord (secteur "Aéronef"). La surface placée dans le secteur de Tours Sud se réduit par rapport à l'année dernière. Le taux d'occupation dans le quartier des 2 Lions est proche des 100%. En dehors de la ville centre de la métropole, l'activité se concentre dans les six communes urbaines limitrophes. La zone des Granges Galand à Saint-Avertin enregistre 16 transactions sur 40 réalisées dans le cœur métropolitain<sup>1</sup> hors Tours. Son poids diminue légèrement comparativement au deux années précédentes au profit de Saint-Cyr-sur-Loire et Saint-Pierre-des-Corps.

### Localisation des transactions de bureaux en 2019



Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU – CCI Touraine - CIT, janvier 2020.

## QUATRE LOCATIONS POUR CINQ TRANSACTIONS

Le marché immobilier tertiaire est dominé par la location, tant en nombre de transactions (100) qu'en surface placée (27 582 m<sup>2</sup>). Le nombre de location diminue très légèrement entre 2018 et 2019 (-2%) mais les transactions réalisées en 2019 correspondent à un volume supérieur (+5%). A l'inverse, les ventes progressent de 11% en nombre et le volume de surface placée diminue de 12%.

Sur les onze communes concernées par une transaction de bureau durant l'année 2019, sept ont vu la réalisation de projets d'acquisitions : Chambray-lès-Tours, Joué-lès-Tours, Saint-Avertin, Saint-Cyr-sur-Loire, Saint-Pierre-des-Corps, Tours et Larçay. Cette dernière est la seule commune qui enregistre une transaction hors de la métropole de Tours en 2019.

### Bureaux commercialisés selon le type de transaction en 2019

Nature de l'opération	Nombre de transactions	Poids du nombre	Surface placée (m <sup>2</sup> )	Poids de la surface
Location	100	77%	22 673	78%
Vente utilisateur	30	23%	12 862	22%
<b>Ensemble</b>	<b>130</b>	<b>100%</b>	<b>35 535</b>	<b>100%</b>

Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU – CCI Touraine - CIT, janvier 2020. Ces chiffres comprennent une transaction réalisée en compte propre.



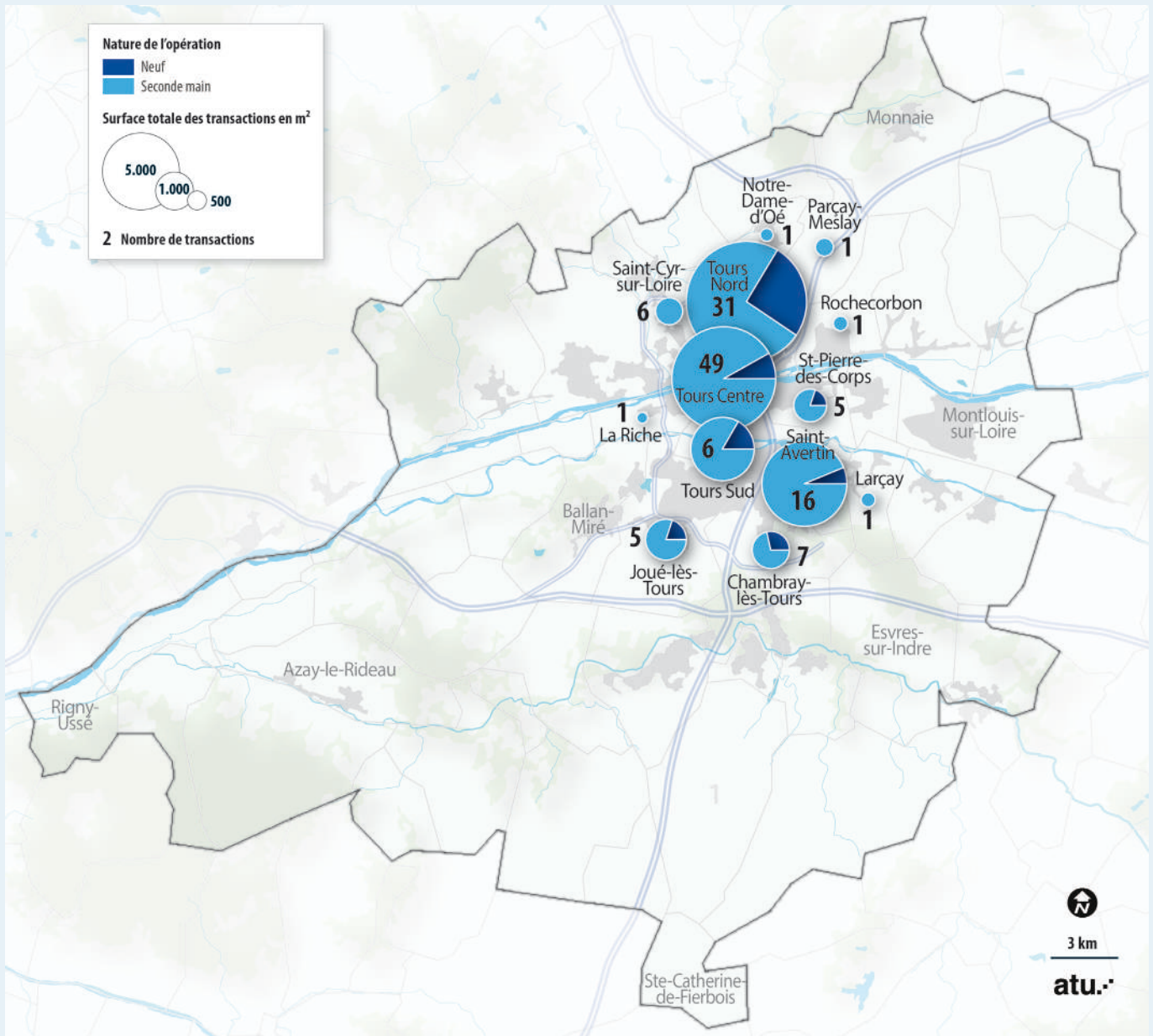
Ainsi, la concentration du marché de bureaux se renforce encore un peu plus dans la métropole. La ville de Tours se distingue par des situations infracommunales variables : 33 % transactions sont des ventes entre Loire et Cher, 3 % dans le secteur de Tours Nord. Aucune vente n'a été enregistrée dans le secteur de Tours Sud. En volume, Tours Nord réalise le plus gros score de surfaces louées et vendues. Le secteur représente 50% des surfaces louées et vendues de la commune, contre respectivement 34% pour Tours Centre et 16% 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 2019



Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2020. Les transactions directes sont identifiées partiellement.

# L'analyse du marché



## UN MARCHÉ DOMINÉ PAR LE SECONDE MAIN

2 transactions de bureaux sur 3 sont réalisées en seconde main. Les surfaces neuves, quant à elles, représentent 36% du volume placé en 2019 (contre 24% en 2018). Cette hausse de 12 points est un notable. Elle s'explique en grande partie par des réhabilitations lourdes de bureaux qui s'apparente à de la production neuve, et par la livraison en fin d'année 2019 des dernières surfaces neuves du programme "Aéronef" (Tours Nord). Certaines villes comme la Riche ou Saint-Cyr-sur-Loire n'enregistrent aucune location ou vente portant sur un produit neuf. S'agissant de la location de bureaux neufs, elle concerne principalement les communes de Tours, Chambray-lès-Tours et Saint-Avertin. Ainsi, aucune location d'un bien récent n'a été réalisée en dehors de Tours et de ses communes urbaines limitrophes en 2019. Le secteur de Tours Nord enregistre le

### Bureaux commercialisés selon le type de produit en 2019

Type de produit	Nombre de transactions	Poids du nombre	Surface placée (m <sup>2</sup> )	Poids de la surface
Seconde main	112	86%	22 673	64%
Neuf	18	14%	12 862	36%
<b>Ensemble</b>	<b>130</b>	<b>100%</b>	<b>35 535</b>	<b>100%</b>

Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2020.



volume le plus important de surfaces neuves louées - plusieurs milliers de mètres carrés (qui s'explique par l'opération "Aéronef").

Le stock a un an de produits neufs s'est tari. 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. Compte tenu de la faiblesse de l'offre, les capacités de production apparaissent comme devant être développées, en prenant garde aux répercussions qu'il pourrait y avoir sur les prix.



## 2 TRANSACTIONS SUR 3 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 2019, 65% des transactions ont porté sur des bureaux de moins de 200 m<sup>2</sup>. À l'autre extrémité, les opérations de plus de 500 m<sup>2</sup> représentent 12% de l'activité mais près de la moitié de la surface placée.

Naturellement, la proportion de petits locaux est plus importante à Tours Centre (73% proposent moins de 200 m<sup>2</sup>) qu'à Tours Nord (61%) et encore plus qu'à Tours Sud (17%). Dans les autres communes de la métropole, l'offre de locaux tertiaire est

### Bureaux commercialisés selon la superficie des locaux en 2019

Superficie des biens	Nombre de transactions	Poids du nombre	Surface placée (m <sup>2</sup> )	Poids de la surface
Moins de 200 m <sup>2</sup>	84	65%	8 929	25%
De 200 à 500 m <sup>2</sup>	30	23%	9 093	26%
500 m <sup>2</sup> ou plus	16	12%	17 513	49%

Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2020.

majoritairement composée de petites surfaces de moins de 200 m<sup>2</sup> (63% des transactions). Les surfaces intermédiaires représentent quant à elles 25% des transactions et celles de plus de 500 m<sup>2</sup>, 12%.

# Le niveau des prix

## LE PRIX D'ACHAT MÉDIAN DE BUREAUX EN SECONDE MAIN AUGMENTE LÉGÈREMENT

Dans le neuf, le prix de location médian s'établit à 131 €/m<sup>2</sup>/an. En seconde main, il est de 125 €/m<sup>2</sup>/an correspondant à une légère augmentation par rapport à la valeur observée en 2018 (120 €/m<sup>2</sup>/an). Le prix d'achat médian d'un bureau en seconde main, quant à lui, augmente. Il se situe à 1 363 €/m<sup>2</sup> contre 1 137 €/m<sup>2</sup> en 2018.

De façon plus générale, les prix constatés varient naturellement 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 2019

	Prix de vente HT/m <sup>2</sup>	
	Tours	Agglomération
Neuf	2 000 € - 2 300 €	Pas de transaction
Seconde main	800 € - 2 300 €	800 € - 1 500 €

	Prix de location/m <sup>2</sup>	
	Tours	Agglomération
Neuf	130 € - 200 €	120 € - 140 €
Seconde main	100 € - 245 €	90 € - 180 €

Source : Club Immobilier de Touraine. Fourchettes moyennes 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>.

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

# LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ ET ENTREPÔTS

---



# La dynamique du marché

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

**103 301 m<sup>2</sup>**

C'est le volume global de locaux commercialisés au cours de l'année 2019.

Le record d'activité de 2016 est battu (89 242 m<sup>2</sup>).

**100**

C'est le nombre de transactions réalisées au cours de l'année 2019.

Ce chiffre est en hausse par rapport à 2018 (80).

**83%**

C'est la part de la surface placée en seconde main sur l'année 2019, ce qui représente un volume de 86 641 m<sup>2</sup>.

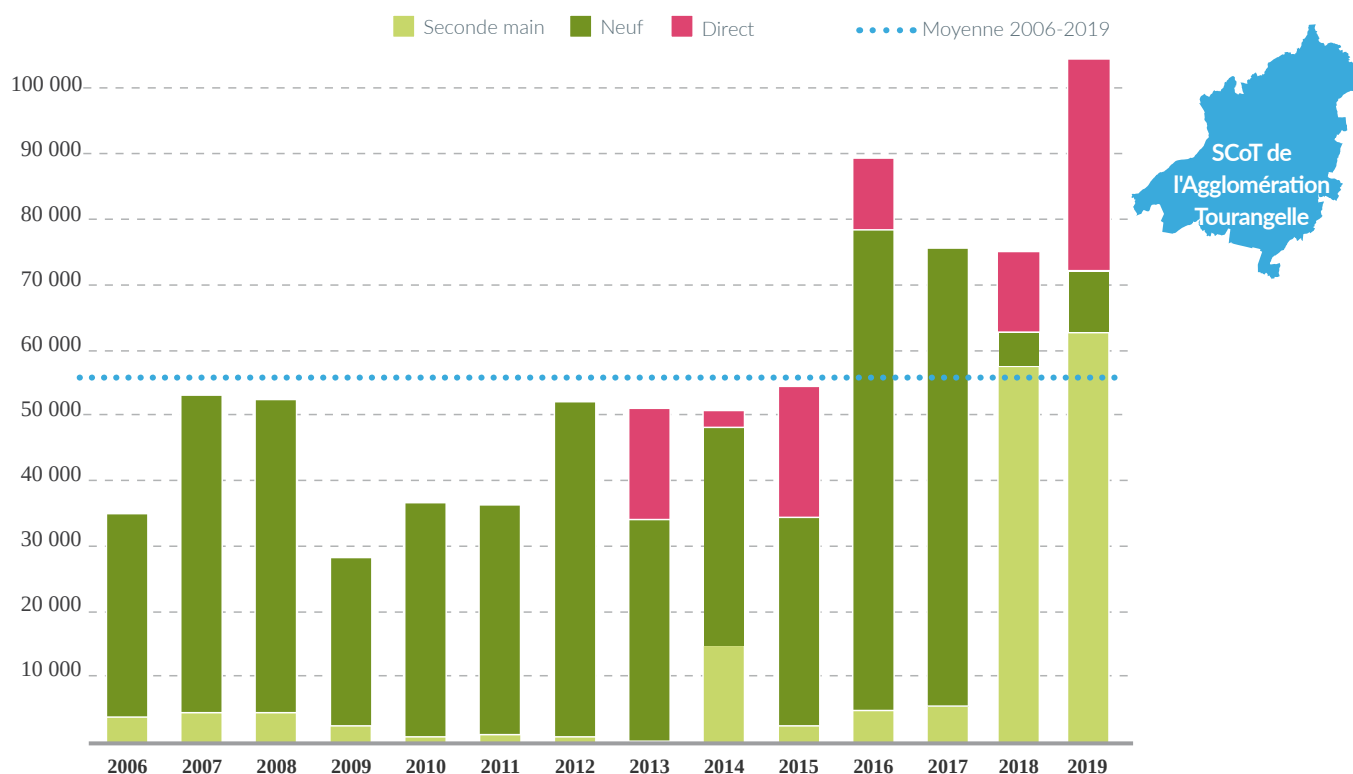
**40 525 m<sup>2</sup>**

C'est la surface de locaux d'activité et entrepôts placée dans la commune de Saint-Pierre-des-Corps, soit 40% du volume global des transactions réalisées au sein de l'agglomération tourangelle.

## UN NIVEAU D'ACTIVITÉ RECORD

100 transactions représentant plus de 103 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activité et entrepôts ont été réalisées en 2019. Il s'agit d'un volume de commercialisation record sur ces dix dernières années. L'activité a été plus particulièrement importante au cours du quatrième trimestre (42% des transactions et 39% des surfaces placées).

## 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 2020. Les transactions directes, intégrées à partir de 2009, sont identifiées partiellement.

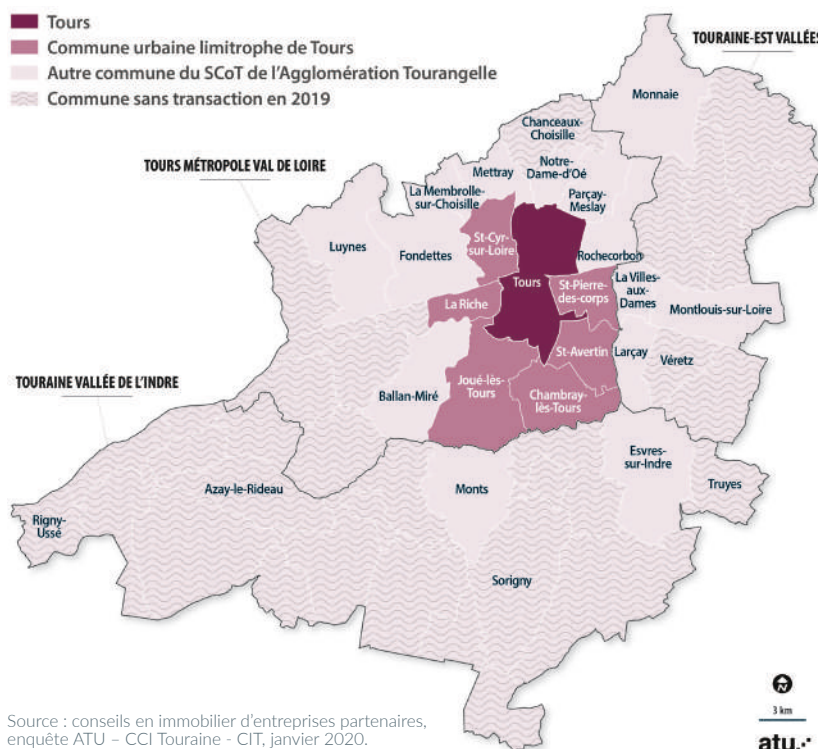
# L'analyse du marché

## DES TRANSACTIONS PRINCIPALEMENT RÉALISÉES EN PARCS D'ACTIVITÉ

En 2019, 4 transactions sur 5 ont lieu dans la métropole de Tours. Comme sur le marché des bureaux, le territoire métropolitain concentre l'essentiel des transactions réalisées. L'activité se focalise à Saint-Pierre-des-Corps, Tours Nord et Joué-lès-Tours qui accueillent chacune au moins 9 transactions de locaux d'activité et entrepôts. Viennent ensuite Chambray-lès-Tours, La Riche, Ballan-Miré, Saint-Cyr-sur-Loire et Parçay-Meslay avec au moins 5 locations et ventes de locaux d'activité et entrepôt.

La grande majorité des commercialisations se situe au sein de parcs d'activité dédiés. La zone industrielle des Grands Mortiers à Saint-Pierre-des-Corps, le pôle Nord Industrie à Tours et le parc d'activités de la Lodièrre à Joué-lès-Tours ont chacun été le lieu d'au moins 5 transactions.

### Localisation des transactions de locaux d'activité et entrepôts en 2019



## LES ACQUISITIONS EN NETTE PROGRESSION

En nombre, le marché des locaux d'activité et entrepôts dans l'agglomération tourangelle se partage quasiment à part égale entre location et vente à utilisateur. Le nombre de locations et de ventes progressent respectivement de 38% et 13%. En termes de surfaces placées, les ventes correspondent à 61% de l'activité (63 206 m<sup>2</sup>), soit une augmentation de 43% par rapport à l'année précédente. Ainsi, 7 communes sur 10 de l'agglomération tourangelle ont fait l'objet d'au moins une vente à utilisateur en 2019. Cette augmentation des ventes s'explique en partie par la baisse des taux d'intérêt qui incitent les entreprises à acquérir leur immobilier.

### Locaux d'activité et entrepôts commercialisés selon la nature de l'opération en 2019

Nature de l'opération	Nombre de transactions	Poids du nombre	Surface placée (m <sup>2</sup> )	Poids de la surface
Location	55	55%	40 095	39%
Vente utilisateur	45	45%	63 206	61%
<b>Ensemble</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>	<b>103 301</b>	<b>100%</b>

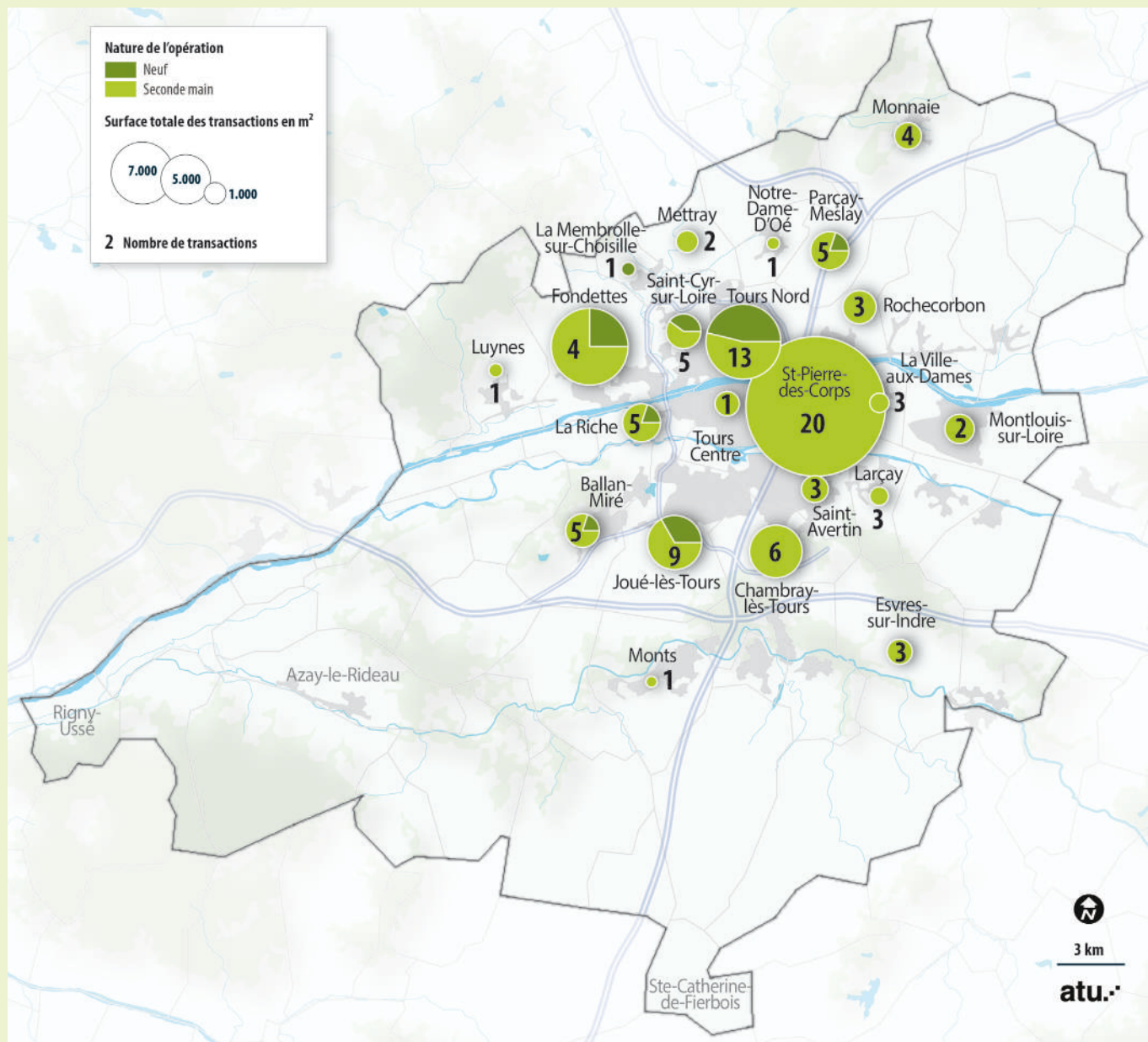
Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2020.



Dans la ville de Tours, 70 % des transactions sont des locations. Les ventes de locaux d'activité et entrepôts en 2019 concernent seulement le secteur de Tours Nord. Saint-Pierre-des-Corps enregistre le plus grand nombre de ventes (20) correspondant à 40 525 m<sup>2</sup> de locaux d'activité et entrepôts.

# L'analyse du marché

Répartition géographique des transactions de locaux d'activité et d'entrepôts et état des biens négociés en 2019



Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2020. Les transactions directes sont identifiées partiellement.

# L'analyse du marché

## UN MARCHÉ DE SECONDE MAIN

Le poids du marché neuf demeure à un niveau faible avec 16% des transactions et des surfaces louées et vendues en 2019. Par rapport à l'année dernière, la part du neuf dans les transactions diminue.

Vingt-et-une communes du SCoT de l'Agglomération Tourangelle ont vu la réalisation d'une opération de locaux d'activité et entrepôts en 2019. Sept d'entre-elles enregistrent au moins une transaction dans le neuf. Tours Nord et Joué-lès-Tours enregistrent le plus grand nombre de transactions dans ce domaine.

L'activité a été plus particulièrement dynamique à Tours Nord, Joué-lès-Tours et Saint-Pierre-des-Corps qui ont été l'objet d'au moins 9 transactions de locaux d'activité et entrepôts. Viennent ensuite Chambray-lès-Tours (6 transactions) puis Ballan-Miré, La Riche, Parçay-Meslay et Saint-Cyr-sur-Loire avec 5 transactions chacune.

### Locaux d'activité et entrepôts commercialisés selon le type de produit en 2019

Type de produit	Nombre de transactions	Poids du nombre	Surface placée (m <sup>2</sup> )	Poids de la surface
Seconde main	84	84%	86 641	84%
Neuf	16	16%	16 660	16%
<b>Ensemble</b>	<b>101</b>	<b>100%</b>	<b>103 301</b>	<b>100%</b>

Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2020.  
 Commentaire : Sur 100 transactions de locaux d'activité et entrepôts, 34 transactions directes et comptes propres ont été recensés en 2019. Neuf concernent des produits neufs (sur 16 transactions dans le neuf) et 25 des produits de seconde main (sur 84 transactions).



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.

## 3 TRANSACTIONS SUR 5 PORTENT SUR DES LOCAUX DE PLUS DE 500 M<sup>2</sup>

En nombre, le marché des locaux d'activité et entrepôts de l'agglomération tourangelle est dominé par les surfaces de plus de 500 m<sup>2</sup> (64% des transactions en 2019). Les opérations d'au moins 1 000 m<sup>2</sup> représentent 25% de l'activité mais 65% de la surface placée. Cette offre de grands volumes se situe dans le secteur de Tours Nord, dans les autres communes de la métropole (Joué-lès-Tours, Fondettes, Saint-Pierre-des-Corps, Chambray-lès-Tours, La Riche, Rochecorbon, Ballan-Miré) et en dehors à Montlouis-sur-Loire.

### Locaux d'activité et entrepôts commercialisés selon la superficie des locaux en 2019

Superficie des biens	Nombre de transactions	Poids du nombre	Surface placée (m <sup>2</sup> )	Poids de la surface
Moins de 500 m <sup>2</sup>	36	36%	9 900	10%
De 500 m <sup>2</sup> à 1 000 m <sup>2</sup>	39	39%	26 641	26%
<b>1 000 m<sup>2</sup> ou plus</b>	<b>25</b>	<b>25%</b>	<b>66 760</b>	<b>64%</b>

Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2020.



# Le niveau des prix



## UNE LÉGÈRE HAUSSE DES PRIX

Le marché des locaux d'activité et entrepôts est dynamique. Le prix d'achat en seconde main augmente, celui de la location dans le neuf également.

Plus précisément, le prix d'achat médian d'un local d'activité en seconde main dans l'agglomération se situe à 482 €/m<sup>2</sup> (contre 447 €/m<sup>2</sup> en 2018). Le prix de location médian s'établit, quant à lui, à 98 €/m<sup>2</sup>/an dans le neuf et à 55 €/m<sup>2</sup>/an en seconde main (contre respectivement 97 €/m<sup>2</sup>/an et 56 €/m<sup>2</sup>/an en 2018). 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 2019

	Prix de vente HT/m <sup>2</sup>	
	Tours	Agglomération
Neuf	Non significatif	Non disponible
Seconde main	800-900	200-800

Non significatif : une seule transaction

Non disponible : Nous ne disposons pas d'information sur les prix de ventes de locaux d'activité et entrepôts neufs ayant fait l'objet d'une transaction directe, représentant la grande majorité des ventes de produits neufs en 2019.

	Prix de location HT/m <sup>2</sup>	
	Tours	Agglomération
Neuf	80-120	80-110
Seconde main	40-100	30-80

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>.

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**  
REAL ESTATE SOLUTIONS  
**ADVENIS**  
**VAL DE LOIRE**  
28, rue de la Tuilerie  
37550 SAINT-AVERTIN  
Tél : 02 47 46 28 55  
E-mail : valde Loire@advenis-res.com  
Internet : www.advenis-res.com



**ARTHUR LOYD**  
**BOILLE IMMOBILIER**  
47, rue Edouard Vaillant  
37000 TOURS  
Tél : 02 47 750 750  
Fax : 02 47 750 908  
E-mail : contact@arthurloyd-tours.com  
Internet : www.boille-immobilier.fr



**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**  
4 bis, rue Jules Favre BP 41028  
37010 TOURS Cedex 1  
Tél : 02 47 47 20 00  
E-mail : mchambert@touraine.cci.fr  
Internet : www.simplanter-en-touraine.com



**I2BC**  
**IMMOBILIER D'ENTREPRISE**  
114, avenue André Maginot  
37100 TOURS  
Tél : 02 47 888 888  
Fax : 02 47 41 58 24  
E-mail : contact@i2bc.fr  
Internet : www.i2bc.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



**TRANSAC**  
**ARTPROM**  
13, rue Edouard Vaillant BP31517  
37015 TOURS Cedex 1  
Tél : 02 47 70 22 32  
Fax : 02 47 66 59 04  
E-mail : secretariat@artprom.fr  
Internet : www.artprom.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 : 07 78 41 19 79  
E-mail : dhuguet@orpientreprises.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 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

---

### CCI TOURAINE 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

---

Édition : Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours  
Directeur de la publication : Jérôme Baratier  
Étude et rédaction : Emilie Bourdu  
Conception et réalisation : Willy Bucheron  
Crédit photo : © Léonard de Serres

Imprimé en France par Eral Tribune © Février 2020