

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE DE L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE AU PREMIER SEMESTRE 2021



Club
Immobilier
de Touraine

Étude réalisée en
partenariat avec :

atu.



UN MARCHÉ QUI SE REDRESSE DOUCEMENT

L'ESSENTIEL

La dynamique du marché de l'immobilier d'entreprise dans l'agglomération tourangelle a été impactée par la crise du Coronavirus démarrée en 2020. Les résultats du premier semestre 2021 révèlent une lente reprise de l'activité. Le marché de l'immobilier tertiaire enregistre une hausse de 7 % du volume de commercialisation entre les premiers semestres 2020 et 2021, celui des locaux d'activité et entrepôts stagne. Ces résultats ne permettent pas de revenir au niveau de transactions d'avant crise ; entre les premiers semestres 2019 et 2020, l'activité avait chuté de 38 % sur le marché des bureaux et de 46 % sur celui des locaux d'activité et entrepôts (en volume).

Les conseils en immobilier d'entreprise font part de leurs interrogations sur les stratégies foncières et immobilières des grandes entreprises. Les accords en cours de négociation sur le télétravail pourraient conduire à des libérations de surface ou à une modification de la nature de la demande de bureaux. Ces phénomènes sont déjà bien visibles sur le marché parisien. Ils sont aussi perceptibles sur celui de l'agglomération tourangelle bien que le cœur de marché soit porté par un tissu de TPE/PME qui ne réduit pas, à ce stade, ses surfaces de bureaux. Pour rappel, la surface moyenne de bureaux loués et vendus chaque année oscille autour des 200 m² au sein de l'agglomération tourangelle.

Enfin, qu'il s'agisse du marché des bureaux ou de celui des locaux d'activité et entrepôts, les conseils en immobilier d'entreprise alertent sur le niveau de l'offre disponible à court et moyen termes qui est insuffisant au regard de la demande (listes d'attente). Si la rentrée confirme des libérations de surfaces de bureaux chez certains grands groupes présents localement, une partie de l'offre pourrait se reconstituer.

À propos

Le Club Immobilier de Touraine et ses partenaires publient chaque année des chiffres et analyses sur le marché de l'immobilier d'entreprise. 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.



LE MARCHÉ DES BUREAUX

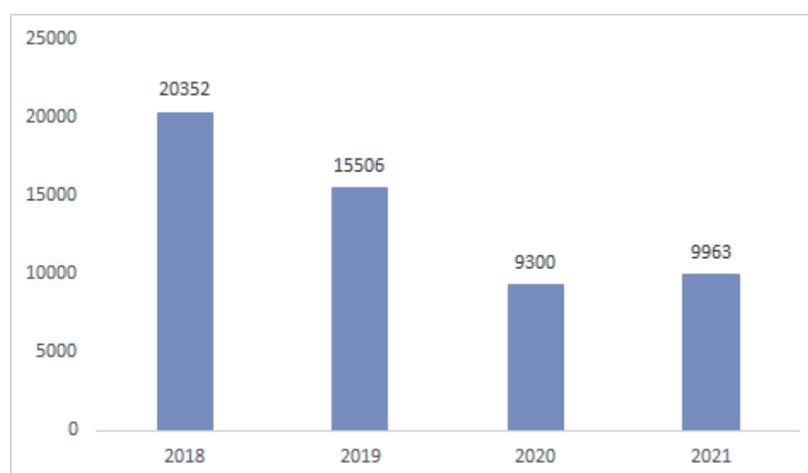
1. Une activité comparable à celle du premier semestre 2020

Près de 10 000 m² se sont échangés sur le marché de l'immobilier de bureau au premier semestre 2021 ce qui correspond à un volume très légèrement supérieur à celui du premier semestre 2020 (9 300 m² soit + 7 %). Ce volume reste très largement en deçà de ce que l'on a pu observer avant la crise sanitaire notamment aux premiers semestres 2018 et 2019 (voir graphique ci-après).

Au premier semestre 2021, 56 transactions ont été réalisées (contre 52 l'année dernière à la même période et 49 en 2019). La surface moyenne des bureaux correspondant à ces transactions diminue (elle est de 180 m² en moyenne au premier semestre 2021). Plus précisément, seulement 4 locations ou ventes ont porté sur des bureaux de plus de 500 m² sur la période étudiée, contre respectivement 3 et 8 aux premiers semestres 2020 et 2019.

Les conseils en immobilier d'entreprise expliquent que la faiblesse de l'activité est principalement due à un déficit d'offre. Des demandes sont aujourd'hui en attente faute de biens à louer ou à vendre sur l'agglomération tourangelle (par exemple sur des surfaces de moins de 400 m² situées dans le quartier de la gare de Tours).

Volume de bureaux commercialisés au premier semestre entre 2018 et 2021 (en m²)



2. Un effet encore incertain du télétravail sur le marché

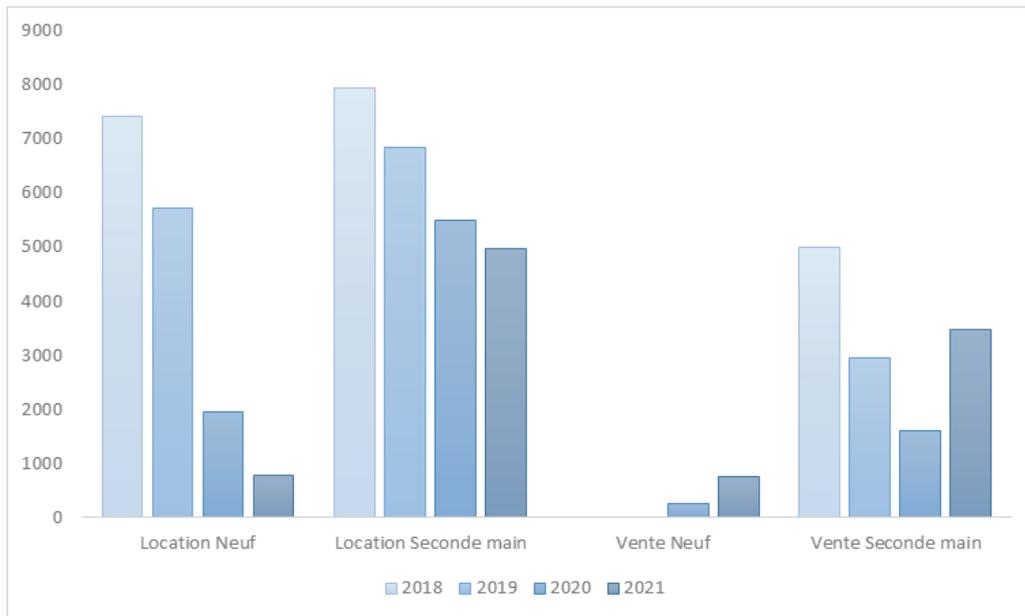
La tendance sur les grands marchés de l'immobilier d'entreprise tels que Paris, Nantes ou Lyon est à la réduction de surfaces de bureaux en raison du développement du télétravail. Sur le marché de l'agglomération tourangelle, une entreprise vient de libérer 1 000 m² (avec en toile de fond des motifs économiques), quelques grands groupes y songent, d'autres commencent à mutualiser leurs plateaux... Les accords en cours de négociation au sein de ces derniers permettront de mieux cerner l'impact potentiel du développement du télétravail sur la demande et l'offre de bureaux de l'agglomération tourangelle. Dans tous les cas, les libérations de surfaces pourraient être considérées comme une opportunité sur le marché de l'immobilier tertiaire de l'agglomération tant l'offre est rare aujourd'hui. Enfin, il n'est pas observé à ce stade de souhaits de réduction de surfaces sur le segment des TPE/PME qui représente le cœur du marché de l'immobilier de bureau sur le territoire (pour rappel, la surface moyenne de bureaux loués et vendus chaque année oscille autour des 200 m²).

3. Un marché dominé par la seconde main

Répartition des transactions sur le marché des bureaux par type de produit (en volume)

	2020	2021
Neuf	23 %	15 %
Seconde main	77 %	85 %

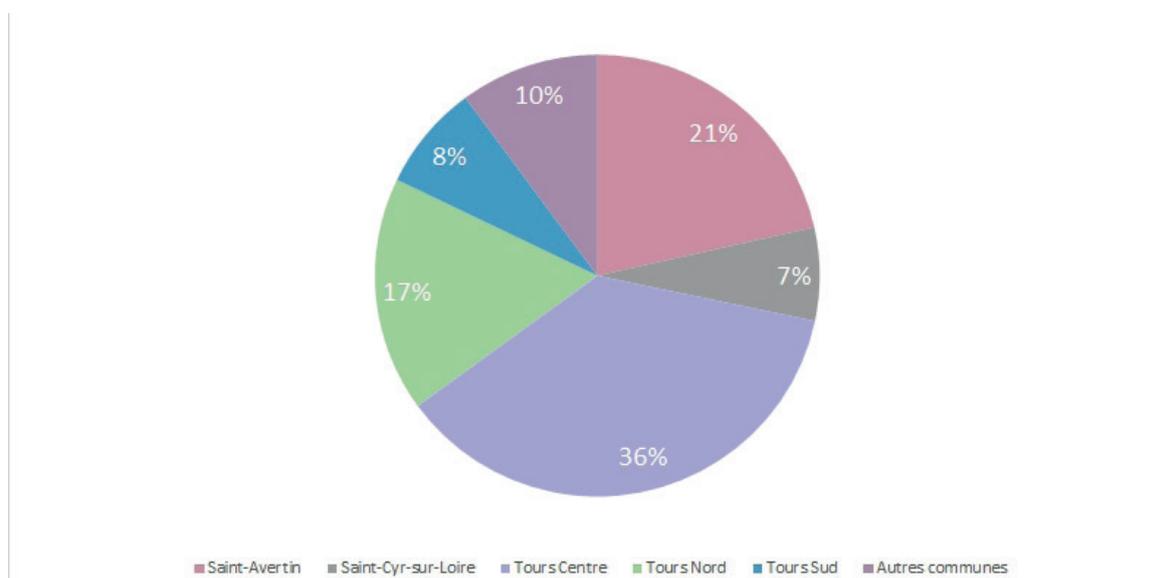
Volume de bureaux commercialisés au premier semestre entre 2018 et 2021 (en m²) selon le type de produit et de transaction



4. Des transactions en immobilier de bureaux concentrées dans les communes urbaines

Près de deux transactions sur trois sont réalisées au sein de la ville centre de la métropole de Tours.

Répartition des transactions sur le marché des bureaux par commune (en volume)



5. L'évolution des prix

La valeur moyenne locative dans le neuf reste stable en centre-ville et s'établit à 150 € compte tenu du manque de nouvelles offres.

En périphérie, le loyer du neuf progresse en raison d'une tension sur l'offre tandis que le seconde main reste stable dû à une offre de qualité hétérogène.

	Vente	Location
Neuf	NC	
2nde main		



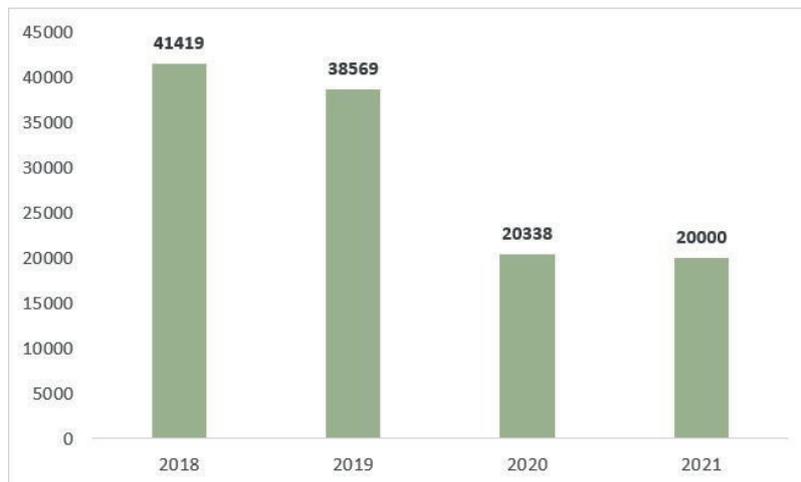
LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS

1. Une demande placée qui stagne

Les transactions de locaux d'activité et entrepôts représentent un peu moins de 20 000 m² au premier semestre 2021 ce qui est quasiment identique au chiffre de 2020.

Au total, 31 transactions ont été recensées contre 26 au premier semestre 2020 et 34 en 2019.

Volume de locaux d'activité et entrepôts commercialisés au premier semestre entre 2018 et 2021 (en m²)



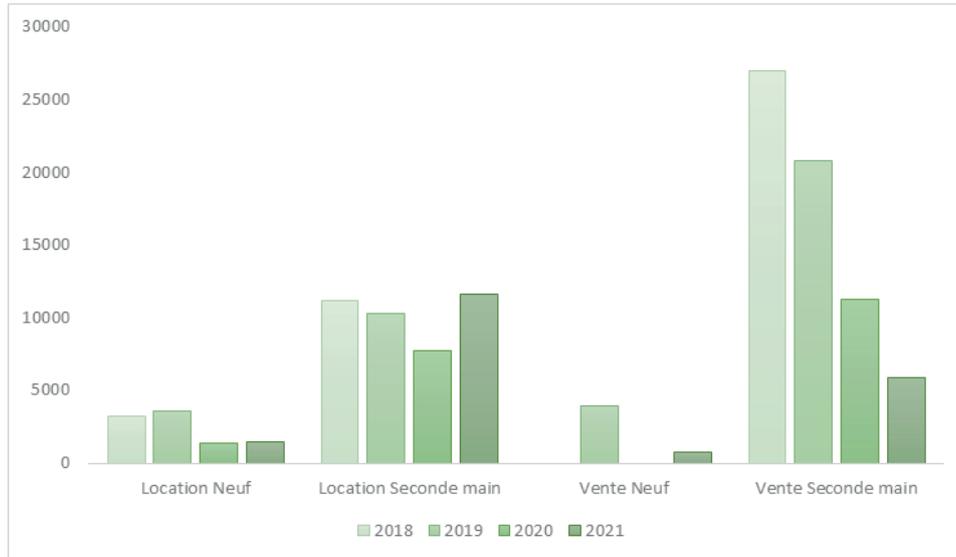
Sur ce marché également, les conseils en immobilier d'entreprise pointent un manque d'offre disponible, notamment sur les surfaces modestes (autour de 500 m²). Les entreprises portent leurs préférences sur des bâtiments d'activité indépendants, avec des cheminements logistiques facilités. Elles privilégient l'acquisition compte tenu des spécificités des activités économiques qui nécessitent le plus souvent un effort d'investissement pour adapter les bâtiments. Enfin, l'offre insuffisante de locaux d'activité et d'entrepôts se couple à un déficit de foncier disponible au sein de l'agglomération.

2. Un marché largement dominé par la seconde main

Répartition des transactions sur le marché des locaux d'activité et entrepôts par type de produit (en volume)

	2020	2021
Neuf	6 %	11 %
Seconde main	94 %	89 %

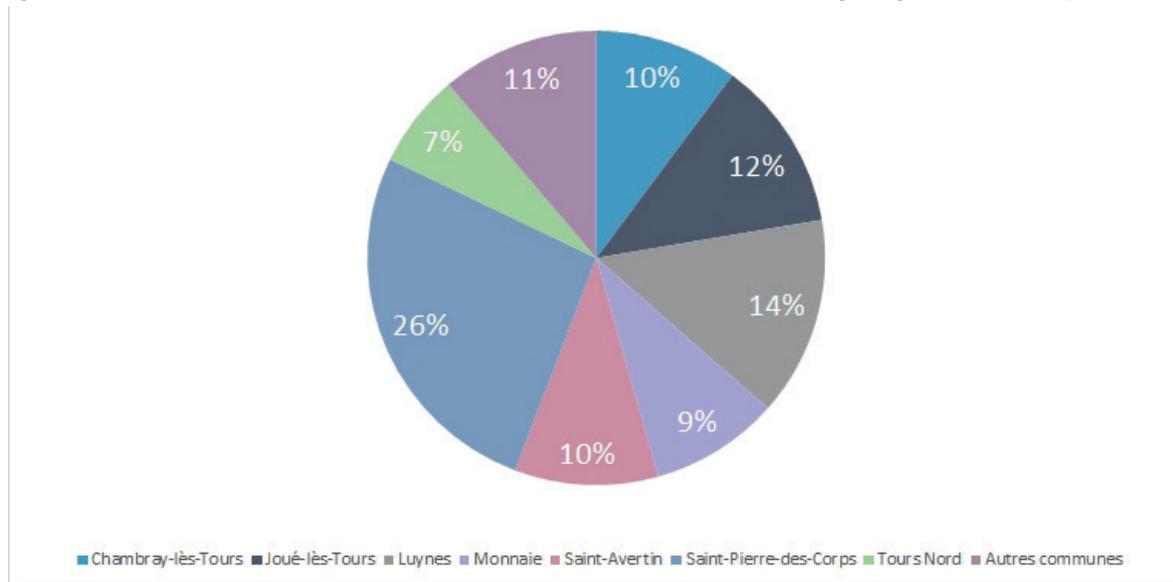
Volume de locaux d'activité et entrepôts commercialisés au premier semestre entre 2018 et 2021 (en m²) selon le type de produit et de transaction



Le volume des ventes en seconde main diminue très nettement sur la période étudiée, signe de la pénurie de biens à l'acquisition.

3. Un marché des locaux d'activité et entrepôts plus diffus que celui des bureaux

Répartition des transactions sur le marché des locaux d'activité et entrepôts par commune (en volume)



4. L'évolution des prix

	Vente	Location
Neuf	NC	↔
2nde main	↗	↔

Source des données : conseils en immobilier d'entreprise partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, juillet 2021

www.club-it.fr / communication@club-it.fr
02 47 750 750 / 1 Rue Schiller 37 200 TOURS