

# MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE DE TOURS MÉTROPOLE AU PREMIER SEMESTRE 2019



Club  
Immobilier  
de Touraine

En partenariat avec :



## DES DYNAMIQUES DE MARCHÉ CONTRASTÉES

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.

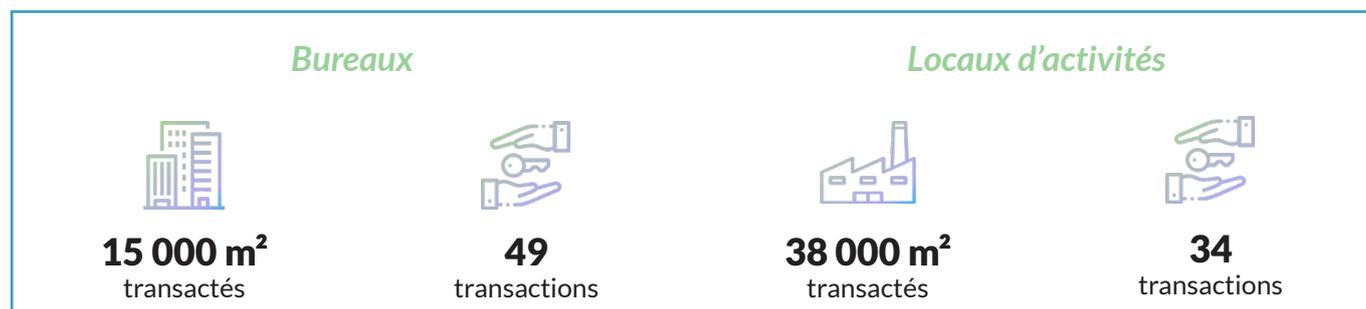


### LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ ET ENTREPÔTS PLUS DYNAMIQUE QUE CELUI DES BUREAUX

Plus de 15.000 m<sup>2</sup> de bureaux et 38.000 m<sup>2</sup> de locaux d'activité ont été placés au premier semestre 2019 sur le territoire du SCoT de l'Agglomération Tourangelle<sup>1</sup>.

Pour le premier marché, il s'agit d'un niveau d'activité en repli comparé à l'année dernière. En effet, au premier semestre 2018, plus de 20.000 m<sup>2</sup> de bureaux avaient été placés. La baisse du volume global d'activité est ainsi de 24%. Pour le second marché, en revanche, le volume de commercialisation est satisfaisant bien qu'en légère baisse également (-7% de surfaces placées entre les premiers semestres 2018 et 2019).

La baisse importante du stock induit des difficultés à trouver des locaux adaptés aux entreprises. Ces dernières sont alors parfois contraintes de décaler dans le temps leur déménagement ou implantation. Sur le marché des bureaux, certains secteurs géographiques ne répondent plus à la demande. C'est le cas du centre-ville de Tours ou du quartier des 2 Lions.



<sup>1</sup> 54 communes représentant 382.000 habitants et 171.000 emplois au 1er janvier 2015.

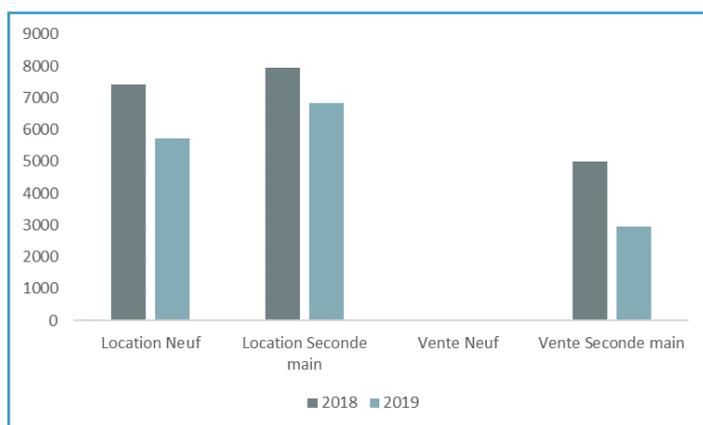


## DES MARCHÉS DE SECONDE MAIN

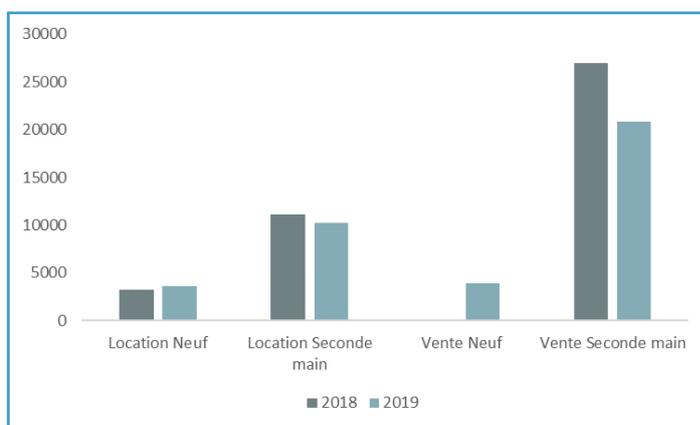
L'activité du premier semestre 2019 se caractérise par la location et la vente de seconde main : celles-ci représentent 60% des surfaces de bureaux et 80% des surfaces de locaux d'activité transactées. 13 ventes à utilisateur ont été réalisées pour des bureaux de seconde main au premier semestre 2018, contre 17 au premier semestre 2017. S'agissant de la location de bureaux neufs, le résultat est satisfaisant bien qu'en baisse également. Près de 6.000 m<sup>2</sup> ont été placés au premier semestre 2019 contre 7.400 m<sup>2</sup> au premier semestre 2018. Ce dernier chiffre comprenait une importante transaction de plus de 5.000 m<sup>2</sup> (opération Hermione aux 2 Lions). Au premier semestre 2019, on dénombre cinq transactions de plus de 1.000 m<sup>2</sup>, contre deux à la même période l'année dernière, ce qui est un bon résultat.

Enfin, sur le marché des locaux d'activité et entrepôts, le nombre de locations est plus élevé au premier semestre 2019 (18 contre 14 au premier semestre 2018) mais la surface placée semblable à celle du premier semestre de l'année dernière.

**Volume de bureaux commercialisés aux premiers semestres 2018 et 2019**



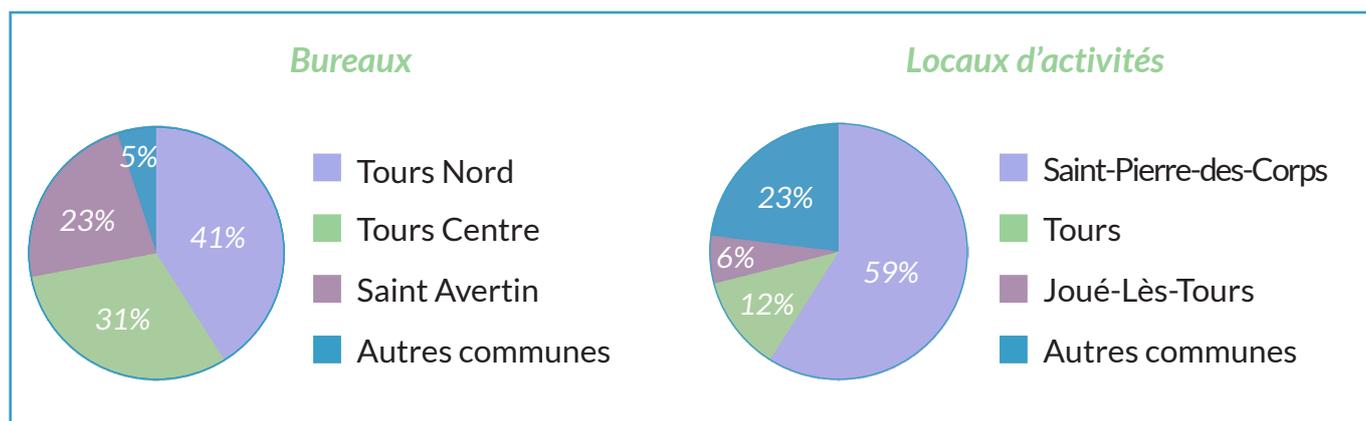
**Volume de locaux d'activité et entrepôts commercialisés aux premiers semestres 2018 et 2019**



## LES TRANSACTIONS EN IMMOBILIER DE BUREAUX CONCENTRÉES DANS LES COMMUNES URBAINES

Tours réunit 72% du volume de surface de bureaux placée dans l'agglomération au premier semestre 2019. Dans la commune, plus d'une transaction sur deux a été réalisée dans le secteur Nord, le reste dans le centre-ville. Saint-Avertin est la deuxième commune la plus dynamique sur le marché des bureaux, comme au premier semestre dernier.

Pour ce qui est des locaux d'activité, le marché est plus diffus au sein de l'agglomération tourangelle. La ville de Saint-Pierre-des-Corps regroupe 59% du volume global d'activité, soit 22.715 m<sup>2</sup>. Trois transactions de plus de 3.000 m<sup>2</sup> y ont été réalisées. La commune détient une offre large de locaux expliquant ses bons résultats. Tours arrive en deuxième position avec 12% de la surface placée suivie de Joué-lès-Tours (6%). Enfin, dix autres communes de l'agglomération tourangelle ont enregistré des locations ou ventes de locaux d'activité et entrepôts.





## UNE DEMANDE DE PRODUITS NEUFS DIFFICILE À SATISFAIRE

La recherche de bureaux et de locaux d'activité toutes surfaces en neuf est soutenue. Mais le manque de produits, très marqué en centre-ville, et le faible renouvellement de l'offre conduisent à un marché atone sur le segment de l'immobilier de bureau. Comme l'an passé, aucune vente neuve n'a été enregistrée sur ce segment. Cette absence d'activité est à considérer comme un signal d'alarme. Elle présage des difficultés pour satisfaire la demande, difficultés plus importantes pour les bureaux que pour les locaux d'activité. Quatre ventes de produits neufs ont en effet été enregistrées sur le marché des locaux d'activité et entrepôt qui correspondent à des transactions directes ou en compte-propre.

Finalement, la demande en immobilier d'entreprise neuf demeure stable et dynamique mais le territoire a des difficultés à y répondre.



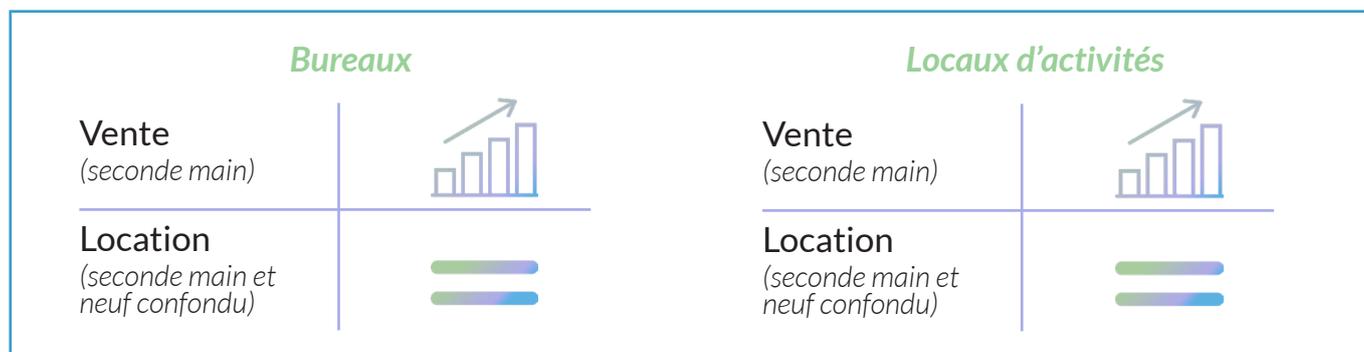
## DES PRIX DE VENTE EN AUGMENTATION

Les prix de vente progressent sur les deux marchés entre les premiers semestres 2018 et 2019 traduisant les tensions relevées. Les prix de location, quant à eux, demeurent stables.

S'agissant de l'immobilier tertiaire, le prix d'achat médian se situe à 1.445 €/m<sup>2</sup> en seconde main. Le prix de location médian s'établit, quant à lui, à 137 €/m<sup>2</sup>/an dans le neuf et 120 €/m<sup>2</sup>/an en seconde main ce qui correspond aux valeurs observées l'année dernière.

En matière de locaux d'activité, le prix d'achat médian se situe à 500 €/m<sup>2</sup> en seconde main. Le prix de location médian s'établit, quant à lui, à un peu moins de 70 €/m<sup>2</sup>/an dans le neuf et un peu plus de 50 €/m<sup>2</sup>/an en seconde main.

**À noter : 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 et taille du terrain d'assiette dans le cadre d'un local d'activité, etc.



Sources : conseils en immobilier d'entreprise partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, juillet 2019.

Les comptes propres sont inclus et identifiés partiellement.

www.club-it.fr / communication@club-it.fr  
02 47 750 750 / 4 bis rue Jules Favre 37 000 TOURS