



Club  
Immobilier  
de Touraine

# 2018

## 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 COMPTE-PROPRE

## 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

**L'historique de l'étude** ..... Page 5  
19 années 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

## L'immobilier d'entreprise conserve sa dynamique en 2018



Comme chaque année depuis bientôt 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.

### ” Un marché dynamique

En 2018, plus de 35.000 m<sup>2</sup> de bureaux et 75.000 m<sup>2</sup> de locaux d'activité ont été loués et vendus sur le territoire du SCoT de l'Agglomération Tourangelle. Il s'agit de volumes élevés de commercialisation faisant suite aux niveaux records atteints en 2017 sur le marché des bureaux et en 2016 sur le marché des locaux d'activité et entrepôts (respectivement plus de 40.000 m<sup>2</sup> et 89.000 m<sup>2</sup> de surfaces avaient été placées).

### ” Une reprise du marché du locatif

Par rapport à 2017, la surface totale de bureaux placée recule de 17%. Dans le détail, le marché de la location est dynamique, il progresse de 14% en volume. Celui de la vente de bureaux neufs et de seconde main connaît un repli expliqué en partie par le plus faible volume de comptes propres et clé en main et de produits disponibles sur le marché. S'agissant des locaux d'activité et entrepôts, le volume de surfaces louées et vendues en 2018 est comparable à celui de 2017.

### ” Une relative stabilité des prix

Malgré un marché dynamique, les prix ne connaissent pas d'évolution importante. Notons toutefois que sur le marché des locaux d'activité et entrepôts, le prix de location médian dans le neuf et en seconde main a tendance à augmenter. Les prix constatés varient naturellement 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. D'une manière générale, les prix pratiqués dans l'agglomération tourangelle sont compétitifs vis-à-vis des marchés d'autres métropoles.

### ” Une offre neuve de bureaux qui se raréfie

Le centre de Tours, entre Loire et Cher, reste toujours aussi attractif pour les clients à la recherche de bureaux. Sur ce marché, le volume de transactions soutenu cumulé à la faiblesse de l'offre neuve conduit à des tensions. En effet, l'offre neuve de bureaux proposée à la vente, disponible immédiatement ou à un an, est faible à ce jour. Le stock de locaux d'activité et entrepôts, quant à lui, est satisfaisant. Une offre nouvelle est en cours de constitution. Elle est indispensable compte tenu de l'offre existante composée de produits anciens et obsolètes, difficiles à commercialiser.

### ” Un impératif de transition écologique

Le parc immobilier tertiaire est face à un enjeu de transition énergétique. En effet, la loi ELAN votée en octobre 2018 mentionne un objectif de réduction d'au moins 40% des consommations énergétiques du parc de bureaux d'ici 2030. Il est donc nécessaire de se poser d'ores et déjà la question de son état et de sa mutation.

**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, depuis la disparition de l'Observatoire de l'Économie et des Territoires de Touraine en 2017, se concentrent sur le marché des transactions.

## 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 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.

## LE SCoT DE L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE

**1.090** Km<sup>2</sup>    **382.000** habitants    **171.000** emplois

Source : INSEE, RP2015.



# L'HISTORIQUE DE L'ÉTUDE

2019

## 19 ANNÉES 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 immobilière d'entreprise du CIT.

Le Club Immobilier de Touraine participe cette année à la structuration d'une fédération des clubs immobiliers à l'échelle nationale qui offrira, entre autres, la possibilité de croiser les regards et les 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

### 35.266 m<sup>2</sup>

C'est le volume global enregistré au cours de l'année 2018.

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

### 71%

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

Un peu plus de 3 bureaux sur 5 loués et vendus dans la commune sont localisés entre Loire et Cher. Il s'agit le plus souvent de surfaces inférieures à 200 m<sup>2</sup>.

### 5.300 m<sup>2</sup>

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

Il s'agit des immeubles de l'opération Hermione dans le quartier des 2 Lions.

### 9 sur 10

C'est la part de transactions de seconde main, soit 76% de la surface placée.

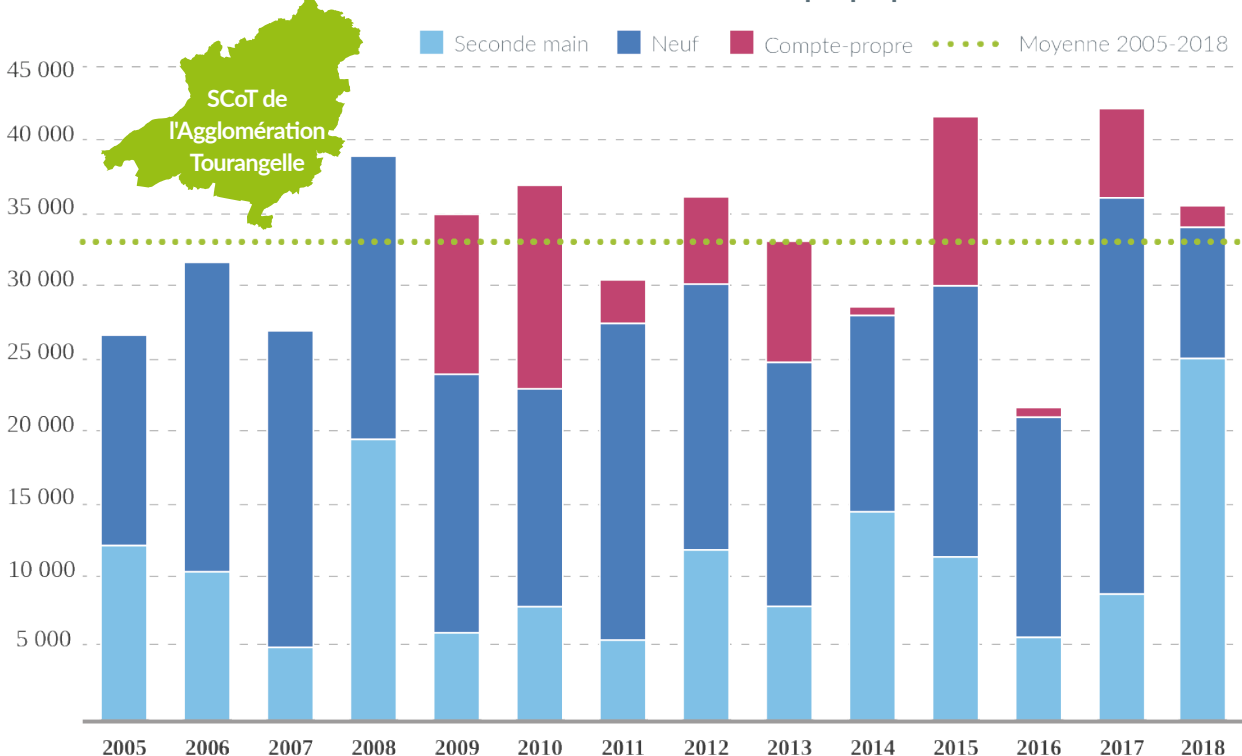
Le stock de bureaux neuf est faible.

## UNE REPRISE DU MARCHÉ QUI SE CONFIRME

129 transactions représentant 35.266 m<sup>2</sup> de bureaux ont été réalisées en 2018. Sur longue période, il s'agit d'un volume de commercialisation élevé. Par rapport à 2017, la surface totale de bureaux loués et vendus recule de 17%. Ce résultat s'explique en grande partie par le moindre volume de comptes propres et clé en main.

L'activité a été la plus forte au cours du premier trimestre (26% des transactions et 38% des surfaces placées), sauf dans le secteur de Tours Centre qui connaît une activité importante quel que soit le trimestre, et dans celui de Tours Nord où le deuxième trimestre fut le plus dynamique.

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



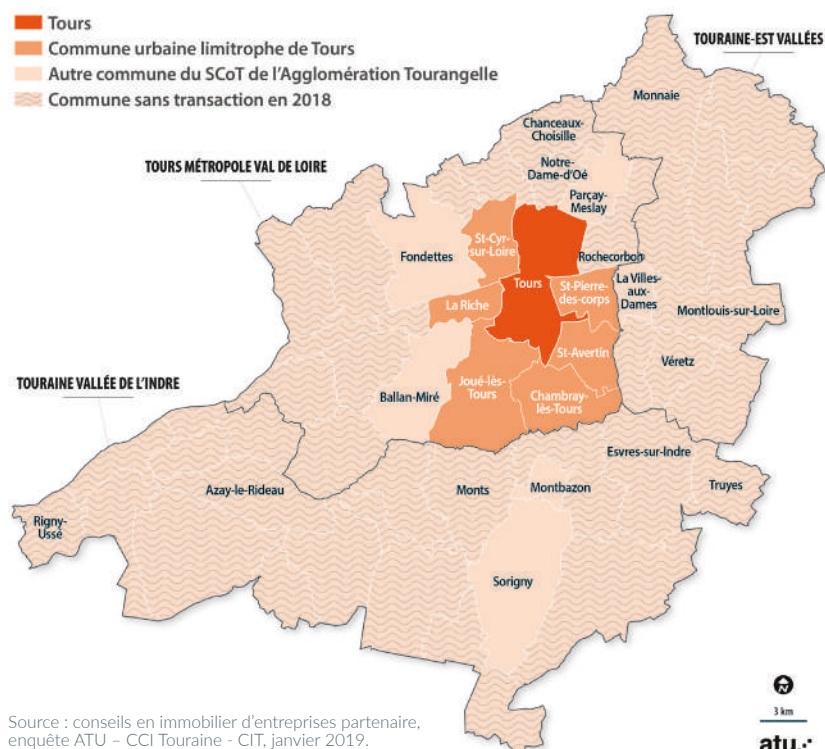
Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2019. Les comptes-propres, intégrés à partir de 2009, sont identifiés partiellement.

# L'analyse du marché

## UNE ACTIVITÉ CONCENTRÉE DANS LE CŒUR MÉTROPOLITAIN

En 2018, 3 transactions sur 5 concernent des demandes placées à Tours ce qui représente 71% de la surface totale de bureaux loués et vendus. Les zones tertiaires les plus attractives sont l'hyper-centre (place Jean Jaurès, boulevard Béranger et secteur gare/Édouard Vaillant), Tours Nord et les 2 Lions. En dehors de la ville centre de la métropole, l'activité se concentre dans les six communes urbaines limitrophes. Comme l'an passé, la zone des Granges Galand à Saint-Avertin enregistre un peu plus de la moitié des transactions réalisées dans le cœur métropolitain<sup>1</sup> (25 transactions sur 46).

### Localisation des transactions de bureaux en 2018



Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaire, enquête ATU – CCI Touraine - CIT, janvier 2019.



## QUATRE LOCATIONS POUR CINQ TRANSACTIONS

Le marché immobilier tertiaire est dominé par la location, tant en nombre de transactions (102) qu'en surface placée (26.240 m<sup>2</sup>). Ce phénomène a tendance à se renforcer en 2018. Le nombre de locations a ainsi progressé de 11% entre 2017 et 2018, celui des ventes est en recul de 25%.

Sur les douze communes concernées par une transaction de bureau durant l'année 2018, cinq ont vu la réalisation de projets d'acquisition : Chambray-lès-Tours, Tours, Saint-Avertin, Saint-Cyr-sur-Loire et Sorigny. La part des ventes dans les transactions est comprise entre 20% et 33% dans ces quatre premières communes.

### Bureaux commercialisés selon le type de transaction en 2018

Nature de l'opération	Nombre de transactions	Poids du nombre	Surface placée (m <sup>2</sup> )	Poids de la surface
Location	102	79%	26.240	74%
Vente utilisateur	27	21%	9.026	26%
<b>Ensemble</b>	<b>129</b>	<b>100%</b>	<b>35.266</b>	<b>100%</b>

Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU – CCI Touraine - CIT, janvier 2019. Ces chiffres comprennent une transaction réalisée en compte propre.



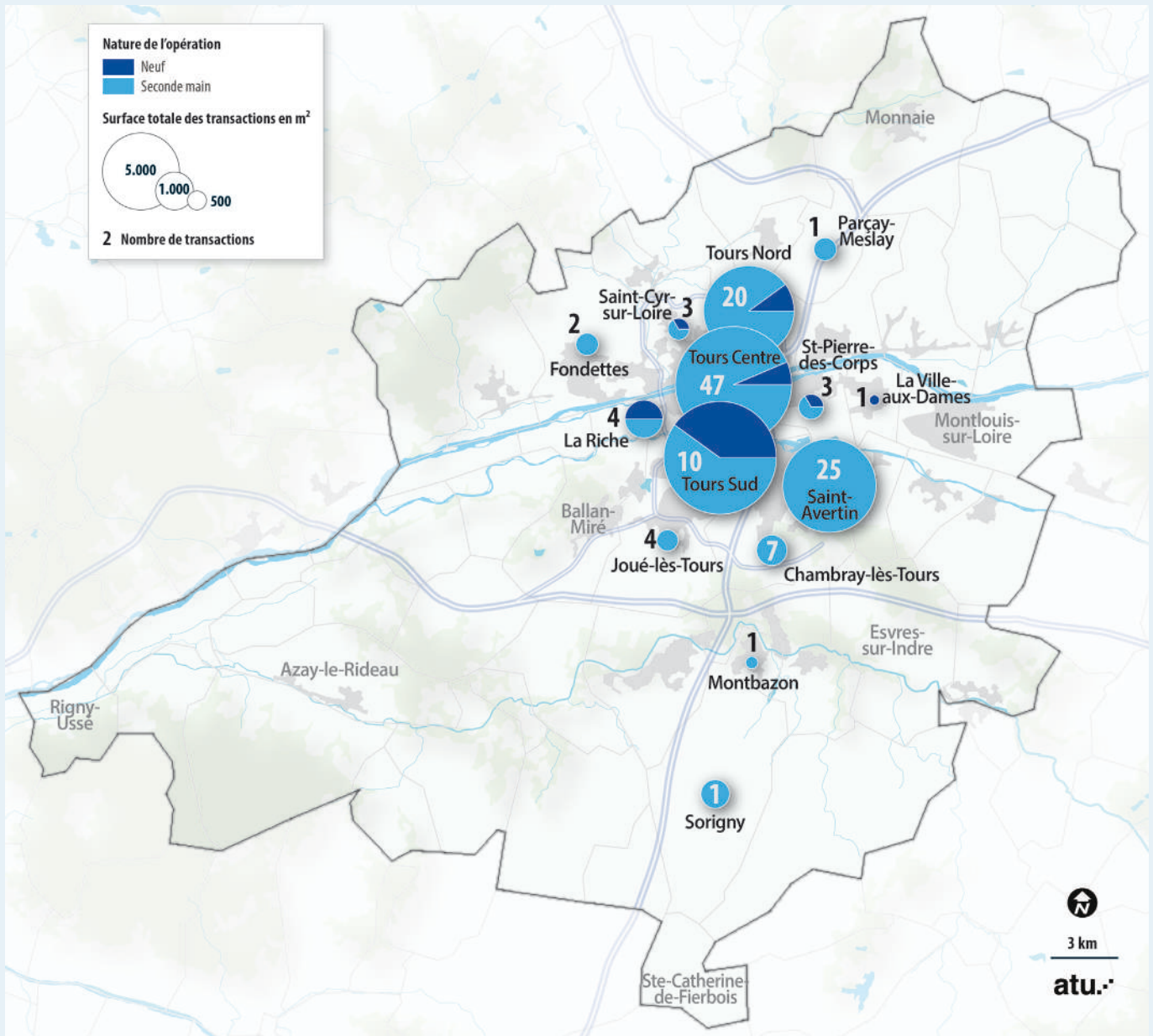
La ville de Tours se distingue par des situations infracommunales variables : 7 transactions sur 10 sont des locations entre Loire et Cher, 8 sur 10 dans le secteur de Tours Nord. Enfin, le marché tertiaire est composé uniquement de location au sud du Cher en 2018.

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 2018



# L'analyse du marché



## UN MARCHÉ DOMINÉ PAR LA SECONDE MAIN

Les surfaces neuves représentent 24% du volume placé en 2018 (contre 21% en 2017). Certaines villes comme Saint-Avertin ou Chambray-lès-Tours ne recensent aucune location ou vente portant sur un produit neuf. Seule Tours Centre a enregistré une vente dans le neuf en 2018 qui porte sur une surface de moins de 100 m<sup>2</sup>.

S'agissant de la location de bureaux neufs, elle concerne principalement les communes de Tours, La-Ville-aux-Dames, La Riche et Saint-Pierre-des-Corps. Ainsi, aucune location d'un bien récent n'a été réalisée en dehors de Tours et de ses communes urbaines limitrophes en 2018. Le secteur de Tours Sud enregistre le volume le plus important de surfaces neuves louées (plusieurs milliers de m<sup>2</sup> loués par Fidelia). Les souhaits exprimés par les entreprises portent, entre autres, sur une offre tertiaire neuve ou de beaux plateaux récents, dans

### Bureaux commercialisés selon le type de produit en 2018

Type de produit	Nombre de transactions	Poids du nombre	Surface placée (m <sup>2</sup> )	Poids de la surface
Seconde main	117	91%	26.883	76%
Neuf	12	9%	8.383	24%
<b>Ensemble</b>	<b>129</b>	<b>100%</b>	<b>35.266</b>	<b>100%</b>

Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2019.



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.

Par ailleurs, l'offre disponible est pour beaucoup constituée de produits anciens et obsolètes. Leur rénovation ou leur reconversion représentent des chantiers sur lesquels il conviendrait de s'interroger. La transition énergétique notamment est un enjeu au regard de l'article 55 de la loi ELAN qui définit une baisse des consommations d'énergie final du parc tertiaire d'au moins 40% d'ici 2030.



## 3 TRANSACTIONS SUR 5 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 2018, près de 61% des transactions ont porté sur des bureaux de moins de 200 m<sup>2</sup>. À l'autre extrémité, les opérations d'au moins 500 m<sup>2</sup> représentent moins de 15% de l'activité mais près de la moitié de la surface placée.

Naturellement, la proportion de petites surfaces est plus importante à Tours Centre (65% proposent moins de 200 m<sup>2</sup>) qu'à Tours Nord (55%) et encore plus qu'à Tours Sud (10%). Dans les autres communes de la

### Bureaux commercialisés selon la superficie des locaux en 2018

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>	79	61%	7.498	21%
De 200 à 500 m <sup>2</sup>	34	26%	10.332	29%
500 m <sup>2</sup> ou plus	16	13%	17.436	50%

Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2019.

métropole, l'offre de locaux tertiaires est majoritairement composée de petites surfaces de moins de 200 m<sup>2</sup> (69% des transactions). Les surfaces intermédiaires représentent quant à elles 22% des transactions et celles de plus de 500 m<sup>2</sup>, 8%.

# Le niveau des prix



## **UNE STABILITÉ DES PRIX SUR LE MARCHÉ DE LA LOCATION**

Malgré un marché dynamique, les prix ne connaissent pas d'évolution importante. Le prix de location médian s'établit à 140 €/m<sup>2</sup>/an dans le neuf et 120 €/m<sup>2</sup>/an en seconde main correspondant aux valeurs observées en 2017. Le prix d'achat médian d'un bureau, quant à lui, se situe à 1.137 €/m<sup>2</sup> en seconde main en 2018, il était de 1.350 €/m<sup>2</sup> en 2017<sup>2</sup>.

La baisse de valeur des bureaux vendus en seconde main s'explique par un parc vieillissant et une offre importante. 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. 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 2018**

	Prix de vente HT/m <sup>2</sup>	
	Tours	Agglomération
Neuf	Non significatif	Pas de transaction
Seconde main	800 € - 1900 €	800 € - 1500 €

	Prix de location HT/m <sup>2</sup>	
	Tours	Agglomération
Neuf	130 € - 160 €	120 € - 140 €
Seconde main	100 € - 180 €	90 € - 125 €

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>.

<sup>2</sup>-Le prix d'achat médian d'un bureau neuf n'est pas communiqué en 2018 car une seule transaction a eu lieu.

# LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ ET ENTREPÔTS

---



# La dynamique du marché

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

**75.188 m<sup>2</sup>**

C'est le volume global de locaux commercialisés au cours de l'année 2018.

Le record de 2016 n'est pas égalé mais le marché conserve sa forte dynamique.

**80**

C'est le nombre de transactions réalisées au cours de l'année 2018,

en diminution par rapport à 2017 (91 transactions) mais représentant une surface totale placée toute aussi importante.

**85%**

C'est la part de la surface placée en seconde main sur l'année 2018, ce qui représente un volume de 63.773 m<sup>2</sup>. La surface placée neuve de locaux d'activité et entrepôts double entre 2017 et 2018 passant de 5.563 m<sup>2</sup> à 11.415 m<sup>2</sup>.

**62.015 m<sup>2</sup>**

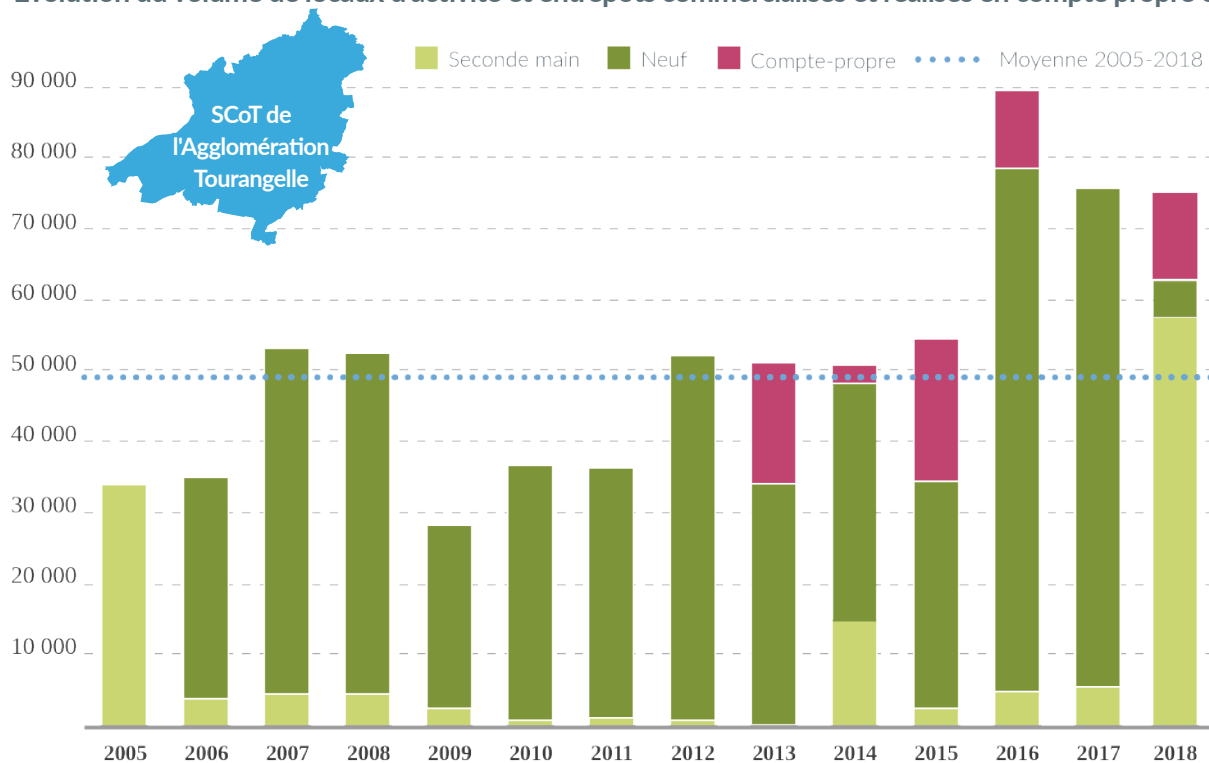
C'est la surface de locaux d'activité et entrepôts placée au sein de l'agglomération tourangelle hors Tours, soit 82% du volume global.

L'offre en bâtiment d'activité sur la ville centre est concentrée dans le secteur de Tours Nord en 2018.

## UNE ACTIVITÉ IMPORTANTE

80 transactions représentant plus de 75.000 m<sup>2</sup> de locaux d'activité et entrepôts ont été réalisées en 2018. Il s'agit d'un volume de commercialisation toujours très élevé en comparaison à ces quinze dernières années, même s'il demeure en dessous du niveau exceptionnel de 2016. L'activité a été plus particulièrement importante au cours du deuxième trimestre (33% des transactions et 42% des surfaces placées).

## Évolution du volume de locaux d'activité et entrepôts commercialisés et réalisés en compte propre et clé en main



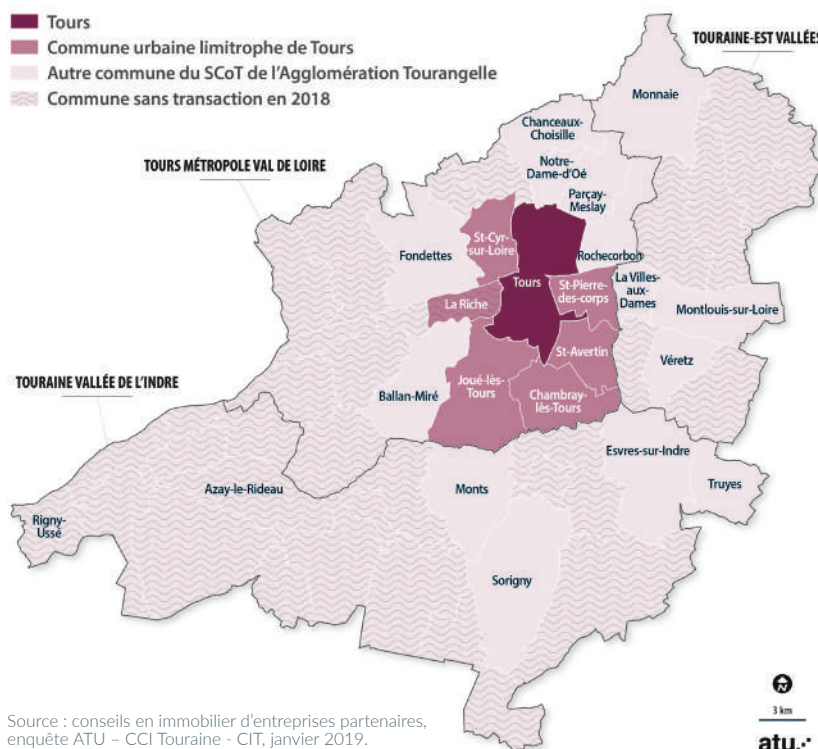
Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2019. Les comptes propres, intégrés à partir de 2009, sont identifiés partiellement.

# L'analyse du marché

## DES TRANSACTIONS PRINCIPALEMENT RÉALISÉES EN PARCS D'ACTIVITÉ

En 2018, la moitié des transactions a lieu dans la métropole de Tours. L'activité se concentre à Joué-lès-Tours et Tours Nord qui accueillent chacune au moins 10 transactions de locaux d'activité et entrepôts. Viennent ensuite Notre-Dame-d'Oé, Saint-Pierre-des-Corps et Parçay-Meslay avec plus de 5 locations et ventes de locaux d'activité et entrepôts. La grande majorité des commercialisations se situe au sein de parcs d'activité dédiés (9 transactions sur 10). Le pôle Nord Industrie à Tours, la zone industrielle des Bretonnières à Joué-lès-Tours et la zone d'activité l'Arche d'Oé à Notre-Dame-d'Oé ont chacune été le lieu d'au moins 5 transactions.

### Localisation des transactions de locaux d'activité et entrepôts en 2018



## UN MARCHÉ ÉQUILIBRÉ ENTRE LOCATION ET ACQUISITION

Le marché des locaux d'activité et entrepôts dans l'agglomération tourangelle se partage à part égale entre location et vente à utilisateur. Cette situation connaît naturellement des exceptions en fonction des territoires. Parmi les 20 communes du SCoT de l'Agglomération Tourangelle qui ont été l'objet d'au moins un placement de locaux d'activité et entrepôts en 2018, une sur cinq se caractérise par un marché uniquement centré sur la location. A l'inverse, une sur trois a seulement été le lieu de ventes à utilisateur. Dans la ville de Tours, 3 demandes de locaux d'activité et

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

Nature de l'opération	Nombre de transactions	Poids du nombre	Surface placée (m <sup>2</sup> )	Poids de la surface
Location	40	50%	30.969	41%
Vente utilisateur	40	50%	44.219	59%
<b>Ensemble</b>	<b>80</b>	<b>100%</b>	<b>75 188</b>	<b>100%</b>

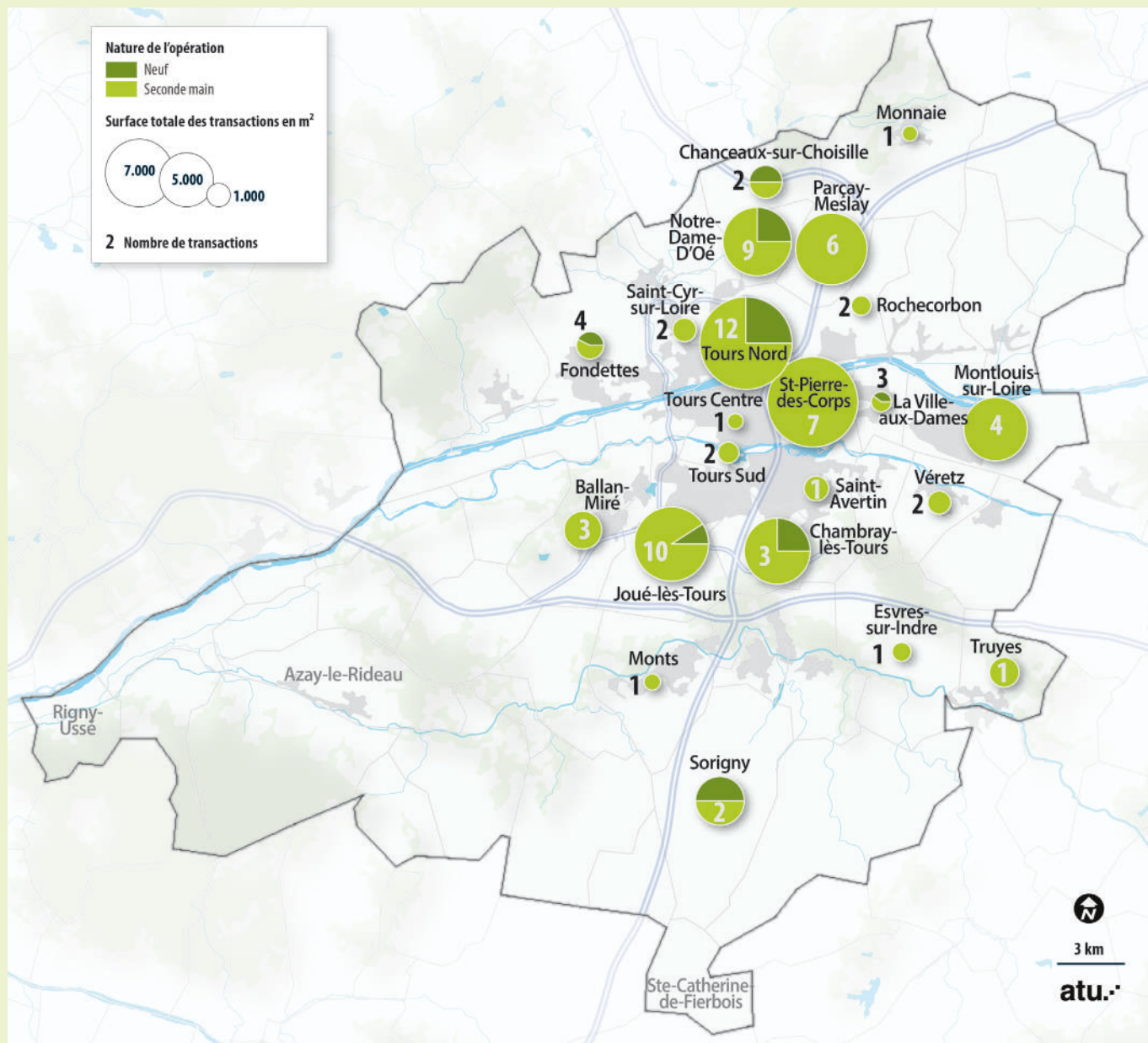
Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU – CCI Touraine - CIT, janvier 2019.



d'entrepôts se concrétisent par 2 locations en 2018. La part des ventes est la plus forte dans le secteur de Tours Nord.

# L'analyse du marché

Répartition géographique des transactions de locaux d'activité et entrepôts et état des biens négociés en 2018



Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2019.

# L'analyse du marché

## UN MARCHÉ DE SECONDE MAIN

Le poids du marché neuf demeure à un niveau faible avec 23% des transactions et 15% des surfaces louées et vendues en 2018. Néanmoins, par rapport à l'année dernière, on observe une légère progression de la part du neuf dans les transactions (en nombre et en volume).

Vingt communes du SCoT de l'Agglomération Tourangelle ont vu la réalisation d'une opération de locaux d'activité et entrepôts en 2018. Huit d'entre-elles enregistrent au moins une transaction dans le neuf. Neuf ventes sont enregistrées dans les communes urbaines limitrophes de Tours et en dehors de la métropole, à Sorigny. Il s'agit pour la grande majorité de comptes propres et tous les types de surfaces sont représentés (petites, intermédiaires, grandes). Pour ce qui est de la location de produits neufs, les transactions restent faibles en volume (9 transactions réparties sur 5 communes, dont 4 à Tours Nord).

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

Type de produit	Nombre de transactions	Poids du nombre	Surface placée (m <sup>2</sup> )	Poids de la surface
Seconde main	62	77%	63.773	85%
Neuf	18	23%	11.415	15%
<b>Ensemble</b>	<b>80</b>	<b>100%</b>	<b>75.188</b>	<b>100%</b>

Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2019.

Commentaire : Sur 80 transactions de locaux d'activité et entrepôts, 17 comptes propres ont été recensés en 2018. Huit concernent des produits neufs (sur 18 transactions dans le neuf) et 9 des produits de seconde main (sur 62 transactions). Les comptes propres sont identifiés partiellement.



L'activité de seconde main concerne une plus grande partie du territoire (18 communes). Elle a été plus particulièrement dynamique dans cinq villes qui ont été l'objet d'au moins 6 transactions de locaux d'activité et entrepôts : Joué-lès-Tours, Notre-Dame-d'Oé, Parçay-Meslay, Saint-Pierre-des-Corps et Tours, notamment Tours Nord.

En outre, 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 offre neuve est néanmoins en cours de constitution.

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

En nombre de transactions, 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> (60% des transactions en 2018). Les opérations d'au moins 1.000 m<sup>2</sup> représentent 34% de l'activité mais plus de 70% de la surface placée. Cette offre de grands volumes se situe dans le secteur de Tours Nord, dans les autres communes de la métropole (Notre-Dame-d'Oé, Ballan-Miré, Parçay-Meslay, Chanceaux-sur-Choisille) et en dehors de celle-ci (Montlouis-sur-Loire, Truyes, Sorigny).

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

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>	32	40%	9.298	12%
De 500 à 1000 m <sup>2</sup>	21	26%	13.138	18%
<b>1000 m<sup>2</sup> ou plus</b>	<b>27</b>	<b>34%</b>	<b>52.752</b>	<b>70%</b>

Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2019.



# Le niveau des prix



## **UNE LÉGÈRE HAUSSE DU PRIX DE LOCATION MÉDIAN**

Le marché des locaux d'activité et entrepôts est dynamique. Le prix d'achat médian a tendance à baisser et celui de la location a tendance à augmenter.

Plus précisément, le prix d'achat médian d'un local d'activité en seconde main dans l'agglomération se situe à 447 €/m<sup>2</sup> (contre 540 €/m<sup>2</sup> en 2017). Le prix de location médian s'établit, quant à lui, à 97 €/m<sup>2</sup>/an dans le neuf et à 56 €/m<sup>2</sup>/an en seconde main (contre respectivement 70 €/m<sup>2</sup>/an et 48 €/m<sup>2</sup>/an en 2017). 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-dessous. 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 2018**

	Prix de vente HT/m <sup>2</sup>	
	Tours	Agglomération
Neuf	Pas de transaction	Non significatif
Seconde main	400 € - 710 €	200 € - 600 €

Commentaire : Nous ne disposons pas d'information sur les prix de vente des locaux d'activité et entrepôts neufs en compte propre, représentant la grande majorité des ventes de produits neufs en 2018.

	Prix de location HT/m <sup>2</sup>	
	Tours	Agglomération
Neuf	100 € - 200 €	80 € - 100 €
Seconde main	40 € - 95 €	30 € - 80 €

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 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.khachlao@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*

---

**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.

**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.

**Transaction :** 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  
370206 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  
4, bis rue Jules Favre - BP 41028  
37010 Tours cedex 1  
Tél : +33 (0)2 47 47 20 00  
mchambert@touraine.cci.fr  
www.simplanter-en-touraine.com