2015 LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE AU SEIN DE 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'activités



Observatoire de l'Economie et des Territoires de Touraine



Club Immobilier de Touraine



SOMMAIRE



Editorial Page 3

Par François Boille, président du Club Immobilier de Touraine.

A propos Page 4

Le champ de l'étude.

Les dates clés.



L'immobilier tertiaire

Page 6

Les transactions, clés en main et principales opérations en compte-propre.

Évolution des surfaces commercialisées depuis 2006.

L'offre disponible en bureaux.

Les valeurs.

Les locaux d'activités et entrepôts

Page 12

Les transactions, clés en main et principales opérations en compte-propre.

Évolution des surfaces commercialisées depuis 2006.

L'offre disponible en locaux d'activités et entrepôts.

Les valeurs.



Les partenaires

Page 18

Le Club Immobilier de Touraine.

Ils ont participé à cette étude.

Glossaire

Page 19

Définitions des indicateurs de marché Immostat.

LE MOT DU PRÉSIDENT

Un marché actif marqué par la rareté des grandes transactions



Conjoncture. Bien qu'elle ait atteint son plus haut niveau depuis 4 ans avec 1,1 %, la croissance française est restée poussive, en retrait au regard du reste de la zone euro. Concernant le climat des affaires, les professionnels de l'immobilier d'entreprise notent, néanmoins, quelques améliorations sensibles notamment en matière d'accès au financement pour les entreprises et de réduction des délais de négociations et de prise de décision. En 2016, dans un contexte économique qui s'annonce globalement plus dynamique qu'en 2015, la visibilité du marché reste difficile en raison des nombreuses incertitudes qui planent encore sur le marché de l'emploi et le moral des ménages et des chefs d'entreprise.

Un marché global de 41 700 m²

Avec un volume commercialisé qui s'élève à près de 30 100 m², la demande placée au sein de l'agglomération de Tours affiche une progression de 7,3 % par rapport à 2014, défiant ainsi toute prévision. La bonne surprise tient, surtout, au sursaut de la demande avec un nombre de signatures en forte augmentation au regard de 2013 et 2014. Après un début d'année sans éclat, la demande placée a rebondi au 4^e trimestre permettant de dépasser la barre symbolique des 30 000 m². Avec 18 865 m² placés, le marché de seconde main a progressé de manière significative et enregistre son plus haut niveau depuis 2011. Ce regain d'activité a d'abord bénéficié aux produits de petite, voire très petite surface. Dans le même temps, le faible niveau de disponibilité en produits neufs de grande superficie a entraîné un net repli du volume relatif aux transactions supérieures à 1 000 m². Sur ce créneau, ce sont les comptes-propres qui ont animé le marché permettant au volume global de l'immobilier tertiaire de s'établir à plus de 41 700 m².

Locaux d'activités et entrepôts : un marché actif malgré le repli du volume placé

A l'image du marché tertiaire, la demande en locaux d'activités et entrepôts a été soutenue en 2015. Ce regain d'activité s'est traduit par la concrétisation de 56 signatures, soit le meilleur niveau enregistré depuis 2008. Cependant, la demande s'est principalement orientée vers des locaux de petites et moyennes surfaces. En conséquence, le volume commercialisé recule significativement pour s'établir aux alentours de 34 560 m². La superficie des opérations réalisées en compte-propre est,

pour sa part, en forte augmentation et participe pour plus d'un tiers au marché global qui avoisine les 54 400 m².

Le stock, constitué très majoritairement de produits de seconde main, a continué de progresser du fait de la libération de bâtiments de grande superficie. Aujourd'hui, une part significative de ce stock est considérée comme vétuste ou inadaptée rendant sa commercialisation très difficile.

L'attrait du neuf se confirme

En considérant les comptes-propres, les clés en main et les commercialisations, le volume des surfaces neuves représente 54.8 % du marché des bureaux et 41.4 % de celui des locaux d'activités et entrepôts. De plus en plus, la demande semble vouloir s'orienter vers des locaux neufs ou restructurés respectant les nouvelles normes environnementales et de sécurité. Dans l'agglomération tourangelle, comme dans les autres métropoles, l'offre en produits neufs joue un rôle moteur pour le marché de l'immobilier professionnel d'où l'importance d'assurer son renouvellement. Ainsi, à Tours nord, après l'habitat, c'est l'immobilier tertiaire qui devrait profiter de l'arrivée du tramway. Fin 2016, la livraison en blanc du premier bâtiment (1 572 m²) du programme Actibureaux situé à l'angle du boulevard du Maréchal Juin et de la rue Daniel Mayer devrait permettre de limiter le manque de grandes surfaces neuves. Ce projet, porté par la SEM Maryse Bastié, est constitué de 4 bâtiments en R+3 et R+4 pour une surface de plancher de 6 188 m². Le neuf constitue également un placement privilégié pour les investisseurs, puisqu'en 2015, 88 % des 32 millions d'euros engagés sur des surfaces de bureaux ont porté sur des surfaces neuves construites ou à construire.

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 est réalisée depuis 2000 par l'Observatoire de l'Économie et des Territoires de Touraine (OE2T) qui collecte, compile et analyse les données. Ce tableau de bord annuel est publié en février et suit des règles strictes en matière de définition des indicateurs et d'aire géographique d'analyse, règles conformes à celles utilisées par le Réseau National des Observatoires de l'Immobilier d'Entreprise et du GIE Immostat.

Aire d'analyse :

Les 40 communes composant le S.C.O.T. de l'agglomération de Tours, soit environ 830 km².

L'étude des transactions :

Elle recouvre l'ensemble des opérations réalisées au cours de l'année par les conseils en immobilier d'entreprise et collectivités partenaires. Les opérations "clés en main" réalisées par la Société d'Équipement de la Touraine (SET) ou les promoteurs privés sont également comptabilisées dans cette partie. Seules les transactions de bureaux destinées aux utilisateurs finaux sont comptabilisées.

Les opérations en comptes propres :

Afin de disposer d'une vision plus précise du marché de l'immobilier professionnel l'agglomération de Tours, l'observatoire intègre (depuis 2009 pour les bureaux et 2013 pour les locaux d'activités et entrepôts) les principales opérations réalisées en compte-propre. Celles-ci sont comptabilisées l'année au cours de laquelle la construction, l'extension, ou la restructuration est terminée. Par ailleurs, seules les opérations d'une surface supérieure à 500 m² sont, pour l'instant, prises en compte.

L'analyse des stocks :

L'évaluation des stocks disponibles est actualisée chaque année au mois de décembre sur la base du fichier des offres proposées par les conseils en immobilier d'entreprises dans le cadre du service en ligne de recherche de bureaux, locaux d'activités et terrains disponibles (www. simplanter-en-touraine.com).

L'OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE



16 ANNÉES D'OBSERVATION

Grâce à un partenariat solide entre acteurs publics et privés, l'Observatoire de l'Économie et des Territoires de Touraine collecte et analyse les chiffres de l'immobilier d'entreprise depuis 2000.

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 en partenariat avec la CCI de Touraine, l'Agence de Développement de la Touraine et la Fnaim Entreprise.

les transactions de bureaux



CHIFFRES CLÉS DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE

C'est le volume global enregistré au cours de l'année 2015.

Un marché qui enregistre une nette progression et qui se décompose en : 25 744 m² commercialisés par les professionnels, 4 340 m² de clé en main locatif et 11 630 m² de compte-propre.

C'est la part représentée par le neuf dans le volume commercialisé en 2015.

Une proportion en diminution au regard de 2014 mais qui reste cependant dans la moyenne observée ces dix dernières années (39,6 %). La plus grosse transaction en neuf est un clé en main de 4 340 m².

41 714 m² 37,3 % 4 340 m² +41,7 %

C'est la surface développée par Concept-Ty pour EDF à Tours Sud.

EDF poursuit son développement au sein de l'agglomération tourangelle avec un bâtiment certifié BREEAM « Verv Good » de 4 340 m² en R+4 signé par le cabinet Bucaille & Wiener.

C'est l'évolution du nombre de transactions entre 2014 et 2015.

En dépit d'une conjoncture économique encore morose, la demande placée a été particulièrement active (102 transactions) au regard du nombre de transactions réalisées ces deux dernières années.

LES BUREAUX COMMERCIALISÉS SELON LA NATURE DE L'OPÉRATION

Dans un marché bien plus actif qu'en 2014, le volume commercialisé en surface de bureaux a progressé de 7,3 % pour atteindre 30 084 m². Le marché tourangeau est très majoritairement locatif (84,3 % des transactions), conformément à l'offre en bureaux qui présente principalement des produits à la location. L'acquisition représente 1/4 du volume placé et porte presqu'exclusivement sur des produits de seconde main.

Nature de l'opération	nombre	%	surface	%
Location	86	84,3	22 646	75,3
Acquisition	16	15,7	7 438	24,7
Total	102	100,0	30 084	100,0

Source: conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête OE2T-CIT, janvier 2016.

LES BUREAUX COMMERCIALISÉS SELON LE TYPE DE PRODUITS

Avec près de 11 220 m² placés, la part des surfaces neuves atteint 37,3 %. Cette proportion, qui s'élevait à 51,1 % en 2014, est liée, pour plus de moitié, à la signature de deux transactions (EDF et Daher) totalisant près de 6 000 m². Après une année 2014 difficile, le marché de seconde main (18 865 m²) repart à la hausse et enregistre un rebond de près de 40 % avec 83 demandes placées contre 59 en 2014.

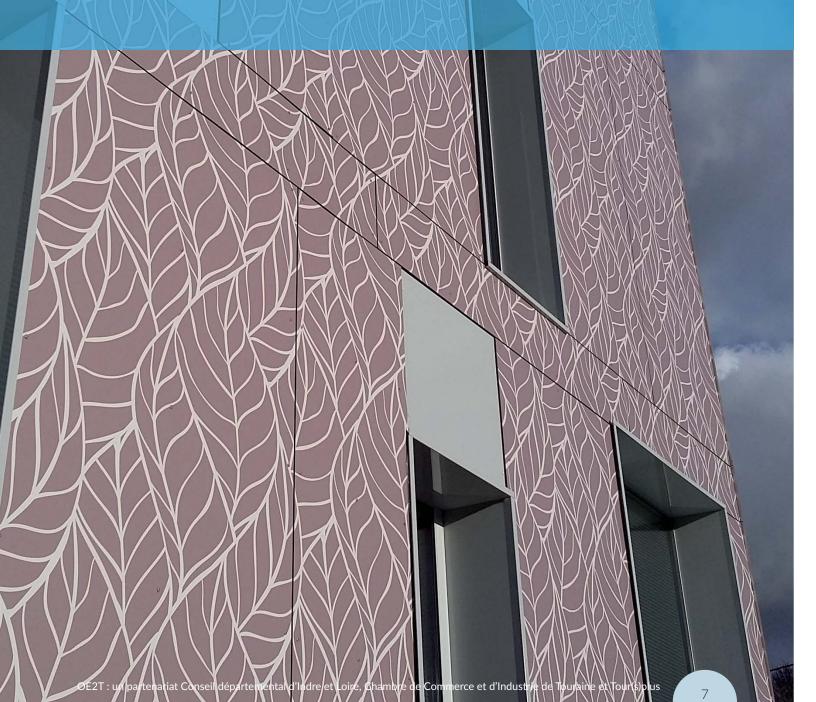
Туре	nombre	%	surface	%
Neuf	19	18,6	11 219	37,3
Seconde main	83	81,4	18 865	62,7
Total	102	100,0	30 084	100,0

Source: conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête OE2T-CIT, janvier 2016.

INVESTISSEMENTS

Un marché de l'investissement tertiaire de 32 millions d'euros

Avec plus de 32 millions d'euros engagés en 2015 (10 opérations représentant près de 18 000 m²), le marché de l'investissement tertiaire a signé une belle performance. Si les SCI locales ou régionales comptent parmi les acquéreurs les plus nombreux, les deux plus grosses opérations (13 000 m² au total) sont l'oeuvre de foncières. En 2015, la principale caractéristique du marché de l'investissement tertiaire est que 88 % des montants investis ont porté sur le neuf. Par ailleurs, la volonté des gros investisseurs de se concentrer sur le « *prime* » ne les contraint pas à investir dans les sites tertiaires les plus en vue de la ville de Tours. Ainsi, à Chargé sur le parc d'activités de la Boitardière, Diderot RealEstate a élaboré en partenariat avec Icade Promotion la conception et la réalisation d'un immeuble de bureaux de 3 156 m² à la demande de SOGAREP, filiale d'AXA France. L'ensemble conjugué de ces différentes caractéristiques témoigne de la bonne attractivité dont bénéficie la Touraine et l'agglomération de Tours en particulier grâce, notament, à son bassin d'emplois, à la stabilité du marché utilisateur ainsi qu'à la qualité de ses infrastructures.



les transactions de bureaux

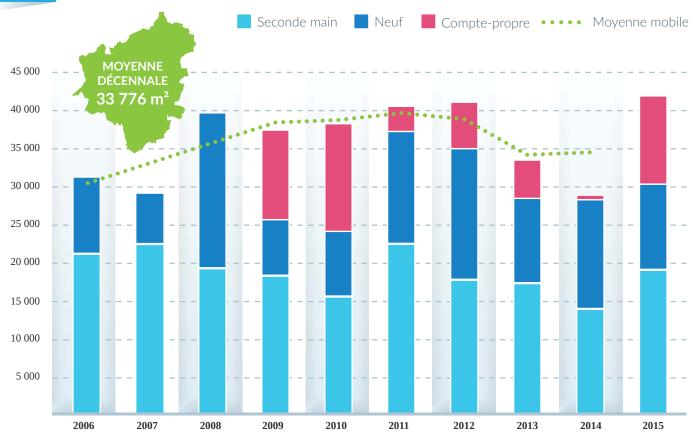


LES BUREAUX COMMERCIALISÉS SELON LA SUPERFICIE

De manière générale, le marché de l'agglomération tourangelle se compose majoritairement de transactions portant sur des petites surfaces. Ainsi en 2015, près de 61 % des opérations ont porté sur une surface de moins de 200 m². L'augmentation du nombre de signatures s'est principalement opérée au profit des plus petites surfaces. Ainsi, entre 2014 et 2015, le nombre des transactions portant sur les produits de moins de 100 m² a été multiplié par deux. A l'autre extrémité, les opérations de 1 000 m² et plus représentent un peu plus de 32 % de la surface Source: conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête OE2T-CIT, janvier 2016. placée totale contre 48 % en 2014.

Superficie	nombre	%	surface	%
Moins de 100 m²	34	33,3	2 476	8,2
de 100 m² à 199 m²	28	27,5	3 825	12,7
de 200 m² à 499 m²	28	27,5	8 758	29,1
de 500 m² à 999 m²	8	7,8	5 307	17,6
1 000 m² et plus	4	3,9	9 718	32,3
Total	102	100,0	30 084	100,0

LES VOLUMES DE BUREAUX COMMERCIALISÉS ET OPÉRATIONS EN **COMPTE PROPRE**



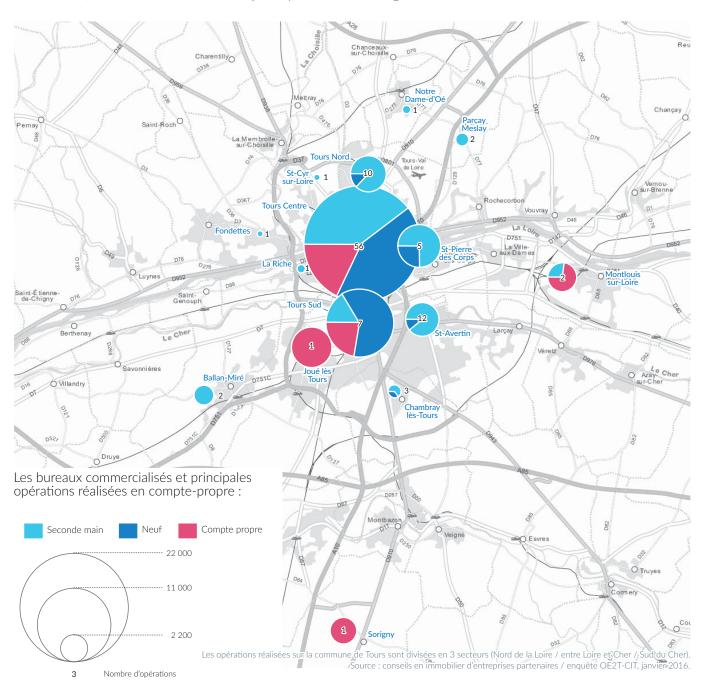
Source: enquête OE2T/FNAIM ENTREPRISE/CIT, 2006-2015. Les comptes-propres ont été intégrés à partir de 2009.

les transactions de bureaux

1.6

LOCALISATION DES BUREAUX COMMERCIALISÉS ET PRINCIPALES OPÉRATIONS RÉALISÉES EN COMPTE PROPRE

La commune de Tours concentre 71,6 % de la demande placée dont 50 % pour le seul secteur situé entre la Loire et le Cher. Caractérisé par une proportion élevée de produits de petite surface, c'est l'espace qui a le plus profité de l'augmentation des transactions enregistrée en 2015. Il concentre, à lui seul, 86 % des opérations portant sur des produits de moins de 100 m². Avec 12 transactions portant sur 2 276 m², le niveau de transactions sur le parc d'activités des Granges Galand (Saint-Avertin) se redresse mais reste en deçà des performances enregistrées entre 2010 et 2013.



Quelques opérations significatives réalisées en 2015

LE MARCHÉ DES BUREAUX

les principales opérations en compte propre

1.7

LES PRINCIPALES OPÉRATIONS RÉALISÉES EN COMPTE PROPRE

Avec 11 630 m², le volume représenté par les principales opérations réalisées en compte propre est en nette augmentation. Les opérations recensées en 2015 sont principalement issues du secteur public ou para-public. Le principal projet privé a été porté par l'office notarial de Joué-lès-Tours et le cabinet d'avocats Walter et Garance qui se sont installés dans un nouveau bâtiment de 3 180 m² situé à l'angle des rues de Beaulieu et du Pont-Volant. Le projet est signé par le cabinet d'architectes lvars et Ballet

Maîtrise d'ouvrage	surface
Direction du Personnel Militaire de la Marine (Tours)	3 800 m²
Office notarial et cabinet Walter & Garance (Joué-lès-Tours)	3 180 m²
EDF (Tours)	1 850 m²
C.C. du Val de L'Indre + Sud Indre Développement	1 600 m²
C.C. de l'Est Tourangeau	1 200 m²
Total	11 630 m²

Source : Enquête OE2T. Surfaces exprimées en m² de surface de plancher

Tours, place forte des ressources humaines de la défense



Après la direction des ressources humaines de l'Armée de l'Air (BA705) et celle de l'Armée de Terre (caserne Baraguey), la direction du personnel militaire de la Marine s'est installée dans un nouveau bâtiment de 3 800 m² au quartier Rannes. Le bâtiment « *Amiral Querville* », inauguré en octobre, a été réalisé par le groupement composé de Sogea Centre, ARE Architecture et VINCI Facilities.

Un clé en main de 4 340 m² pour EDF à Tours



A Tours, EDF poursuit son développement avec la livraison d'un bâtiment certifié BREEAM « Very Good » de 4 340 m² réalisé par le promoteur breton Concept-Ty. Construit en 10 mois, le bâtiment en R+4 est signé par l'agence Bucaille & Wiener architectes & associés.

Nouveaux sièges pour la CCET et la CCVI



En 2015, les communautés de communes de l'Est Tourangeau et du Val de l'Indre ont regroupés leurs différents services au sein de bâtiments neufs. Le projet de la CCVI, situé sur Isoparc à Sorigny (1 600 m²) et conçu par le cabinet d'architectes Chevalier-Guillemot, accueille également les locaux de Sud Indre Développement.

A Montlouis-sur-Loire, le nouveau siège de la CCET (1 200 m²) conçu par l'architecte Bertrand Penneron est installé à l'entrée du futur site tertiaire Qualiparc, un espace conçu dans un esprit éco-quartier sur 7,7 ha.

l'offre en bureaux et les valeurs

L'OFFRE IMMÉDIATEMENT DISPONIBLE EN BUREAUX SELON LA **SUPERFICIE**

Fin 2015. le stock de bureaux immédiatement disponibles au sein des 40 communes composant le SCOT de l'agglomération de Tours s'élevait à 333 produits pour une surface totale de 79 924 m². Un volume qui a augmenté de 7,1 % en un an du fait de la forte progression des mandats portant sur des biens de petite surface. Ainsi, entre 2014 et 2015, le nombre de mandats concernant des bureaux de moins de 200 m² est passé de 152 à 214! Les communes de Tours et Saint-Avertin concentrent. à elles seules, plus des trois quarts des surfaces disponibles.



Source: www.simplanter-en-touraine.com CCI Touraine / traitement OE2T, décembre 2015. vides.En effet, certains produits proposés à la vente (vente investisseur) peuvent êtres occupés par des utilisateurs.

L'OFFRE DISPONIBLE EN BUREAUX SELON LE TYPE DE PRODUIT

Avec 5332 m², l'offre neuve immédiatement disponible représente 6,7 % de la surface totale. Cependant, seul le bâtiment ouest du programme Tonalité 2 présente une possibilité de surface supérieure à 1 000 m². L'offre future neuve certaine à un an est, quant à elle, principalement composée de produits en blanc. C'est le cas du programme Actibureaux porté par la SEM Maryse Bastié boulevard du Maréchal Juin et dont un premier bâtiment de 1 572 m² devrait être livré en Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête OE2T-CIT, décembre 2015. novembre 2016.

Туре	nombre	%	surface	%
Seconde main	325	97,6	74 592	93,3
Neuf	8	2,4	5 332	6,7
Total stock disponible	333	100,0	79 924	100,0
Offre future neuve certaine à 1 an	3 programmes		6 77	2 m²

LES VALEURS OBSERVÉES EN 2015

	Prix de vente HT le m² *		Prix de location le m²/an *		
	Tours Centre	Agglomération	Tours Centre	Agglomération	
Neuf	2 000/2 300	1 800/2 000	140/150	125/140	
Seconde main	1 100/2 700	800/1 500	100/145	80/125	

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 presta-

Entre 2014 et 2015, les valeurs locatives se sont maintenues pour les immeubles récents et/ou bien situés. Concernant les surfaces anciennes, en revanche, le fort niveau de disponibilités a entraîné une légère correction à la baisse des valeurs locatives, qui se positionnent en moyenne entre 100 et 110 €/m²/an.

les transactions de locaux d'activités et entrepôts



CHIFFRES CLÉS DU MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS

54 377 m²

C'est le volume global enregistré au cours de l'année 2015.

La superficie commercialisée enregistre un net recul pour s'établir à 34 557 m². Néanmoins, du fait des 19 820 m² réalisés en compte propre, le marché global s'élève à un niveau légèrement supérieur à 2014. 56

C'est le nombre de transactions réalisées par les professsionnels en 2015.

Il s'agit du plus haut niveau de demande placée enregistré depuis 2008. Après un début d'année en demi-teinte, le marché a bénéficié d'un quatrième trimestre particulièrement actif avec 21 signatures.

7 100 m² 10 000 m²

C'est la surface louée par les entreprises du secteur du transport.

Près de 21 % de la surface placée concernent des entreprises exerçant dans le secteur du transport routier. Ainsi à Parçay-Meslay, c'est Dusolier-Calberson qui signe la plus grosse transaction de l'année (3 486 m²).

C'est la superficie de la plate-forme technologique construite par SKF.

Avec la réalisation de la plate-forme « SKF Solution Factory France » à Saint-Cyrsur-Loire, le groupe suédois, premier fabricant mondial de roulements à billes, renforce son principal centre de production en France.

LES LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS COMMERCIALISÉS SELON LA NATURE DE L'OPÉRATION

En 2015, le marché a été animé par le secteur de la construction (17 des 56 transactions). La demande s'est orientée en majorité vers la location (plus de 2 dossiers sur 3) et les opérations réalisées à la vente ont concerné des biens de plus petite superficie qu'en 2014. Ainsi, malgré un nombre de transactions équivalent, le volume représenté par les acquisitions a enregistré un recul de 64 % par rapport à 2014.

Nature de l'opération	nombre		surface	%
Location	39	69,6	25 057	72,5
Acquisition	17	30,4	9 500	27,5
Total	56	100,0	34 557	100,0

Source: conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête OE2T-CIT, ianvier 2016.

LES LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS COMMERCIALISÉS SELON LE TYPE DE PRODUITS

Après une année 2014 record, la part du volume placé neuf a nettement diminué pour s'établir à 7,8 %. Les opérations portant sur des produits neufs n'ont concerné que des biens de superficie inférieure à 500 m². Par ailleurs, elles concernent, en grande partie, des ateliers relais proposés par les collectivités (Esvres et Sorigny pour la CCVI et Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête OE2T-CIT, janvier 2016. Notre-Dame-d'Oé pour Tour(s)plus).

Туре	nombre	%	surface	%
Neuf	11	19,6	2 696	7,8
Seconde main	45	80,4	31 861	92,2
Total	56	100,0	34 557	100,0

NEUF	SECONDE MAIN
NEUF	SECONDE MAIN
19.6 %	80.4 %
17,0 /0	00,4 /6

FOCUS

Près de 21 000 m² de locaux d'activités et entrepôts en chantier sur ISOPARC à Sorigny

Le parc d'activités ISOPARC situé le long de la D910 et de l'autoroute A10 à Sorigny continue son développement et les chantiers se suivent à un rythme soutenu. L'année 2015 aura vu au sein du « Pôle Services » la construction de 2 bâtiments abritant, d'une part, sur 400 m² les bureaux du Syndicat Mixte Sud Indre Développement et, d'autre part, sur 1 200 m² le siège de la communauté de communes du Val de l'Indre. S'y ajoute un centre des Finances Publiques sur 250 m² ainsi qu'une crèche d'entreprises sur 300 m². En matière d'investissement, 2015 aura également été marquée par l'acquisition de la plate-forme logistique « Witheco » de 24 000 m² par la foncière du GROUPE BERT qui occupe pour son propre compte 3 cellules en location, la 4° étant louée à HL DISPLAY. Actuellement, 2 chantiers sont en cours, représentant plus de 21 000 m². Le plus important est l'extension de 15 000 m² de la plate-forme logistique régionale de distribution alimentaire LIDL portant ainsi sa superficie totale à 45 000 m². Le second, porté par la Sepale (SEM Patrimoniale Val de Loire), concerne le bâtiment de l'entreprise spécialiste des équipements aéroportuaires TLD EUROPE qui, avec cette seconde tranche de 6 350 m², disposera d'un outil de production de 13 000 m².

Chiffres clés : plus de 100 000 m² construits | 1 000 salariés | Tranche 1 : 58 ha disponibles – Tranche 2 : 82 ha **Contact :** Isabelle David - Tél. 07 86 15 39 60 Mail. i.david-isoparc@orange.fr www.isoparc.fr



les transactions de locaux d'activités et entrepôts



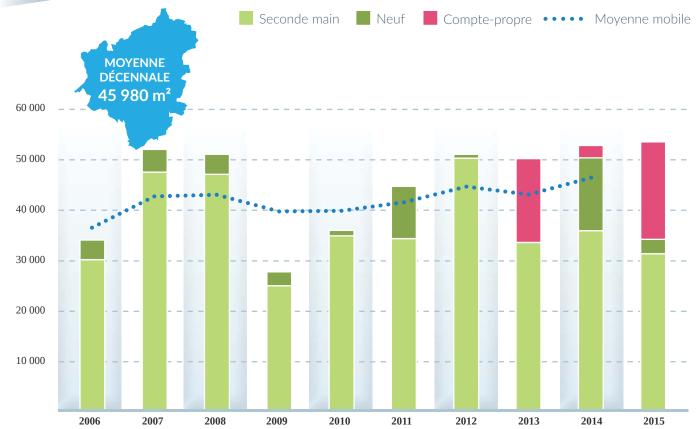
LES LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS COMMERCIALISÉS SELON LA SUPERFICIE

La diminution de la demande placée n'est pas à mettre sur le compte d'une baisse du nombre de transactions. Le marché a été particulièrement actif sur les segments des moyennes surfaces (de 250 m² à 1 000 m²) qui ont concentré plus des deux tiers des opérations. A contrario, les signatures relatives aux locaux de grande superficie enregistrent un net ralentissement. Ainsi, en 2015, les transactions de 1 000 m² et plus ne représentent qu'un peu plus de 14 000 m² contre 36 400 m² en 2014.

Superficie	nombre	%	surface	%
Moins de 250 m²	10	17,9	1 766	5,1
de 250 m² à 499 m²	20	35,7	7 371	21,3
de 500 m² à 999 m²	18	32,1	11 305	32,7
de 1 000 m² à 2 999 m²	7	12,5	10 629	30,8
3 000 m² et plus	1	1,8	3 486	10,1
Total	56	100	34 557	100

Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête OE2T-CIT, janvier 2016.

1.5 LES VOLUMES DE LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS COMMERCIALISÉS ET RÉALISÉS EN COMPTE PROPRE



Source: enquête OE2T/FNAIM ENTREPRISE/CIT, 2006-2015. Les comptes-propres ont été intégrés à partir de 2013.

les transactions de locaux d'activités et entrepôts



LOCALISATION DES LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS COMMERCIALISÉS ET PRINCIPALES OPÉRATIONS RÉALISÉES EN COMPTE PROPRE

La distribution géographique des transactions et opérations réalisées en compte-propre de locaux d'activités et entrepôts demeure moins concentrée que celle des bureaux. En 2015, le poids de l'est de l'agglomération (St-Pierre-des-Corps, La Ville-aux-Dames et Montlouis-sur-Loire) accuse un net repli au regard des volumes placés habituellement. A Tours, les opérations ont concerné principalement des produits situés au nord de la Loire (8 transactions sur 10).



Quelques opérations significatives réalisées en 2015

LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS

les principales opérations en compte propre



LES PRINCIPALES OPÉRATIONS RÉALISÉES EN COMPTE PROPRE

En 2015, les principales opérations réalisées en compte propre recensées au sein de l'agglomération de Tours représentent 19 820 m². Cumulées aux volumes commercialisés, elles portent le marché des locaux d'activités et entrepôts à 54 377 m². En matière de volume, la principale opération a été réalisée par SKF France à St-Cyr-sur-Loire (lire ci-dessous). Ces constructions se situent très majoritairement sur les parcs d'activités en cours de commercialisation à l'image du parc d'activités de la Liodière à Jouélès-Tours, du Cassantin à Parçay-Meslay, de l'Arche d'Oé 2 à Notre-Dame-d'Oé, d'Isoparc à Sorigny et des Deux-Croix à Fondettes

Maîtrise d'ouvrage ou enseigne	surface
SKF Solution Factory (St-Cyr-sur-Loire)	10 000 m²
Esat Anaïs (Joué-lès-Tours)	3 200 m²
Chausson matériaux (Notre-Dame-d'Oé)	3 000 m ²
Acti Mesure (Parçay-Meslay)	1 200 m²
Groupe LMJ (Joué-lès-Tours)	800 m²
Hosteam (Tours)	700 m²
Vediacom (Fondettes)	600 m ²
Magéo (Joué-lès-Tours)	320 m²
Total	19 820 m²

Source : Enquête OE2T. Surfaces exprimées en m² de surface de plancher.

Un nouveau centre d'ingénierie pour SKF



Avec la réalisation de la plate-forme technologique baptisée « *SKF Solution Factory France* » à Saint-Cyr-sur-Loire, le groupe suédois, premier fabricant mondial de roulements à billes, renforce son principal centre de production en France. Le bâtiment, inauguré en octobre 2015, s'étend sur 10 000 m² et regroupe un ensemble des services de haute valeur ajoutée industrielle entièrement dédiés aux roulements. Ce nouvel espace de production accueille également un centre de formation, une salle de conférence ainsi qu'un show-room de 1 500 m².

Le groupe Cyrès convertit un entrepôt frigorifique en Datacenter



A Tours nord, Hosteam (une des trois divisions du groupe Cyrès) a investi 2,5 millions d'euros pour convertir un entrepôt frigorifique désaffecté en *Datacenter* certifié Tier III. Inauguré en avril, le bâtiment d'une surface de 700 m² pour une capacité de 112 racks a été conçu par Jerlaure (spécialiste en conception, réhabilitation et construction de *Datacenters* et salles informatiques) en collaboration avec le cabinet d'architectes Chevalier-Guillemot.

l'offre en locaux d'activités et entrepôts

2.1

L'OFFRE IMMÉDIATEMENT DISPONIBLE EN LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS SELON LA SUPERFICIE

Avec 202 718 m², l'offre immédiatement disponible a continué de progresser en 2015. Cette augmentation s'explique essentiellement par la libération de produits de grande superficie dont plusieurs bâtiments logistiques. C'est le cas, par exemple, du bâtiment occupé précédemment par Exapaq avenue Yves Farge à Saint-Pierre-des-Corps. Une part importante de ce stock est difficile à commercialiser en raison de la vétusté de certains produits. En volume, la commune de Saint-Pierre-des-Corps concentre à elle seule 27 % de cette offre. Par ailleurs, les 17 produits de plus de 3 000 m² représentent, à eux seuls, près de la moitié du stock.



25.4%

Source: www.simplanter-en-touraine.com CCI Touraine / traitement OE2T, décembre 2015.

*Les grands locaux d'activités et entrepôts sont très souvent divisibles. Ainsi, dans les catégories supérieures à 500 m², les biens potentiellement divisibles apparaissent généralement sous la forme d'une seule offre cumulant l'ensemble des surfaces.

Tous les locaux ne sont pas forcement vides. En effet, certaines produits proposés à la vente (vente investisseur) peuvent êtres occupés par des utilisateurs

2.2

L'OFFRE DISPONIBLE EN LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS SELON LE TYPE DE PRODUIT

L'offre neuve disponible et future neuve certaine à un an est en légère diminution avec 30 produits pour un total de 6 712 m². En 2015, les collectivités ont développé leur offre en ateliers relais. Ainsi, sur l'Arche d'Oé 2 à Notre-Dame-d'Oé, la SET a aménagé pour Tour(s)plus un nouveau village d'entreprises composé de 8 cellules (six étaient disponibles fin 2015). Sur Isoparc, à Sorigny, la C.C. du Val de l'Indre a construit un ensemble de quatre ateliers relais d'environ

Туре	nombre	%	surface	%
Seconde main	157	90,2	198 391	98,0
Neuf	17	9,8	4 327	2,0
Total stock disponible	174	100	202 718	100
Offre future neuve certaine à 1 an	13 ce		2 485 m²	

un ensemble de quatre ateliers relais d'environ Source: conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête OE2T-CIT, décembre 2015.

200 m². Une offre similaire (un atelier de 300 m² et deux autres de 160 m²) a été développée sur Even'Parc à Esvres. Sur ces sept ateliers, seulement deux restaient disponibles fin 2015.

2.3

LES VALEURS OBSERVÉES EN 2015

	Prix de vente HT le m² *		Prix de location le m²/an *	
	Tours Centre	Agglomération	Tours Centre	Agglomération
Neuf	NS	500/800	NS	50/60
Seconde main	NS	150/600	NS	30/50

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.

En 2015, les prix observés sont demeurés stables. Néanmoins les valeurs sont disparates et varient en fonction de la localisation, de l'état des locaux et de leur modularité. Dans l'agglomération, les loyers s'échelonnent, en moyenne, entre 50 et 60 euros HC/m²/an pour les bâtiments neufs et entre 30 et 50 euros HC/m²/an pour les produits existants.

LES PARTENAIRES

ils ont participé à cette étude

L'Observatoire de l'Économie et des Territoires de 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

28, rue de la Tuilerie 37550 SAINT-AVERTIN Tél : 02 47 46 28 55 E-mail : valdeloire@advenis-res.com

E-mail: valdeloire@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

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



C.A. TOURS(S)PLUS SERVICE DÉV. ÉCONOMIQUE

60, avenue Marcel Dassault BP651 37206 TOURS Cedex 3 Tél : 02 47 80 33 00 Fax : 02 47 28 34 46 F-mail : idevec@agglo-tours fr

E-mail : ideveco@agglo-tours.fr Internet : www.agglo-tours.fr



C.C. DE L'EST TOURANGEAU SERVICE DÉV. ÉCONOMIQUE

48, rue de la Frelonnerie BP70 37270 MONTLOUIS-SUR-LOIRE

Tél: 02 47 50 72 96 Fax: 02 47 70 15 11

soufiane.khachlaa@cc-est-tourangeau.fr Internet: www.cc-est-tourangeau.fr



C.C. DU VAL DE L'INDRE SERVICE DÉV. ÉCONOMIQUE

6, place Antoine de St-Exupéry ZA ISOPARC 37270 MONTLOUIS-SUR-LOIRE

Tél: 02 47 34 29 00

aurelie.michel@ccvi.fr Internet : www.ccvi.fr



CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE TOURAINE

4 bis, rue Jules Favre BP 41028 37010 TOURS Cedex 1 Tél: 02 47 47 21 20 Fax: 02 47 47 20 64

E-mail: clerouvreur@touraine.cci.fr Internet: www.touraine.cci.fr



I2BC

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

114, avenue André Maginot 37100 TOURS Tél : 02 47 888 888 Fax : 02 47 41 58 24

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



INGENIERIE CONSTRUCTION ENVIRONNEMENT CONSEIL

6, boulevard Alfred Nobel 37540 ST-CYR-SUR-LOIRE Tél : 02 47 20 56 16 Fax : 02 47 20 24 61

Fax: 02 47 20 24 61 E-mail: icec@wanadoo.fr Internet: www.icec37.com



ISOPARC

SUD INDRE DÉVELOPPEMENT

2, rue Maurice Ravel 37260 MONTS Tél: 02 47 34 11 50 Fax: 02 47 73 05 61

E-mail : i.david-isoparc@orange.fr Internet : www.isoparc.fr



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



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



SOCIÉTÉ D'ÉQUIPEMENT DE LA TOURAINE - 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

GLOSSAIRE

définitions des indicateurs de marché Immostat

Compte propre : il s'agit des 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.

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.

Offre immédiate : ensemble des locaux vacants à une date donnée, proposés sur le marché, pouvant être occupés immédiatement, sans tenir compte du délai lié aux travaux d'installation. Par extension, cette définition s'applique aussi aux locaux proposés à la seule vente et répondant à ces critères.

Offre neuve à un an : elle comprend l'offre neuve disponible immédiatement et l'offre future neuve disponible d'ici 1 an (chantiers en cours).

Projet "en blanc": bâtiment destiné à la vente ou à la location, dont la construction est lancée sans qu'il ait été vendu ou loué à l'avance

Transactions : 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.

www.simplanter-en-touraine.com: la CCI vous accompagne pour réussir votre projet d'implantation ou d'extension

• Étude de votre projet

Analyse avec un conseiller spécialisé Aide à l'élaboration du cahier des charges et du plan de financement

Connaissance du territoire

Présentation du territoire, de l'activité et des acteurs économiques Cartographie des infrastructures et réseaux : sites en développement, axes de communication, transports, haut débit

Solutions de financements

Recherche des aides mobilisables Assistance au montage de dossiers d'aides

• Réglementation et autorisations

Conseil en démarches administratives, urbanisme, accessibilité, bâtiment, construction

Recherche de locaux et de foncier

Sélection de biens adaptés en lien avec nos partenaires : conseils en immobilier d'entreprises, collectivités territoriales

• Aide au recrutement de vos salariés

Relais des offres d'emplois via www.sesame-emploi.fr Conseils et accompagnement

• Accompagnement à la mobilité de vos salariés

Mise en relation avec des professionnels accompagnant les salariés dans leurs démarches de déménagement et d'installation

Suivi de votre activité

Rendez-vous régulier avec un conseiller pour vous accompagner dans le développement de votre entreprise



Le dispositif s'implanter en Touraine

