

2016

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 2007.

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 2007.

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

Une année record pour le marché des locaux d'activités et entrepôts



Conjoncture. Malgré une accélération enregistrée au 4^e trimestre, la croissance française a atteint 1,1 % en 2016. Un niveau légèrement en deçà de celui enregistré en 2015 (1,2 %) et surtout bien inférieur aux prévisions du gouvernement qui tablait sur une progression de 1,4 % du PIB. D'après l'Insee, cette contre-performance (c'est la 3^e année consécutive que la France fait moins bien que l'ensemble des pays de la zone Euro) est essentiellement liée à la faible performance du commerce extérieur. Le taux de chômage est resté stable à un haut niveau et devrait légèrement reculer en 2017. En ce début d'année, la confiance des ménages comme des chefs d'entreprise est élevée, ce qui devrait se traduire par de bonnes perspectives en matière d'activités.

]] Tours : cap vers le statut de métropole

Le 1^{er} janvier 2017, Tour(s)plus est devenue communauté urbaine et devrait rejoindre, au cours des semaines qui viennent, le club très fermé des métropoles françaises. Une impulsion qui permettra à l'agglomération tourangelle de se hisser parmi les territoires français et européens les plus attractifs et de capter de nouvelles sources de financement. L'obtention de ce statut reflète, si besoin était, le rayonnement et l'attractivité de Tours dans le domaine du développement économique et notamment en matière d'immobilier d'entreprise.

]] Immobilier tertiaire : une baisse en trompe-l'œil

Si la demande en immobilier tertiaire est restée active avec plus de 90 opérations enregistrées en 2016, le volume global a, quant à lui, nettement reculé pour s'établir à **un niveau légèrement inférieur à 22 300 m²**. En cause, la diminution du nombre de transactions engagées sur les programmes neufs associée à l'absence de grande opération réalisée en compte propre. Par ailleurs, les ventes de deux ensembles tertiaires pour 9 500 m² destinés à la promotion immobilière ont, certes, participé à réduire le stock de manière significative, mais n'ont pas été comptabilisés dans les transactions. Enfin, plusieurs opérations importantes lancées en cours d'année ne se concrétiseront qu'en début d'année 2017.

]] Locaux d'activités et entrepôts : une année record

Le marché des locaux d'activités et entrepôts a été particulièrement dynamique en 2016 avec **un volume**

global qui s'élève à plus de 89 240 m². Composée de 74 transactions représentant près de 78 680 m², **la demande commercialisée a plus que doublé entre 2015 et 2016**. Poussée par des taux d'intérêt historiquement bas, la multiplication des ventes à utilisateurs a littéralement porté le marché à un niveau encore jamais observé. Un engouement qui s'est principalement orienté vers des locaux de seconde main de grande superficie puisqu'en effet, les 17 transactions de plus de 1 000 m² concentrent, à elles seules, les deux tiers de la superficie commercialisée. Avec 10 565 m², **la superficie des opérations réalisées en compte-propre enregistre un très léger repli** par rapport à 2015, mais devrait augmenter significativement l'an prochain au regard des nombreux chantiers en cours.

]] Une réduction des stocks de bon augure

Le transfert de plus de 9 500 m² d'immobilier tertiaire vers le marché de l'habitat associé à la bonne tenue du segment de la seconde main ont conduit à une diminution de l'ordre de 16 % du stock de bureaux en 2016. Pour les locaux d'activités et entrepôts, les nombreuses transactions portant sur des biens de seconde main de grande superficie (dont certains pouvant être qualifiés de friches) ont entraîné une diminution encore plus importante des stocks (-25 %). **Une très bonne nouvelle** qui fait suite à plus de 10 années de hausse ininterrompue.

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 de 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'entreprise 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

2017

17 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 en Touraine.

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.

LE MARCHÉ DES BUREAUX

les transactions de bureaux

1.1

CHIFFRES CLÉS DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE

22 274 m²

C'est le volume global enregistré au cours de l'année 2016.

Un marché de l'immobilier tertiaire qui enregistre une nette diminution au regard du record de l'année 2015 et qui se décompose en 21 600 m² pour les transactions et seulement 674 m² en compte-propre.

28,9 %

C'est la part représentée par le neuf dans le volume commercialisé en 2016.

Une proportion en net repli par rapport à 2015 et qui s'établit à son niveau le plus bas observé depuis 2007. La plus importante transaction recensée dans le neuf en 2016 s'élève à 1 745 m².

2 960 m²

C'est la surface cumulée des deux plus grosses transactions.

Liés au fort développement de la gestion électronique des documents, les deux plus grosses transactions sont le fait de sociétés spécialisées dans l'édition de logiciels destinés aux entreprises ou aux collectivités locales.

8 195 m²

C'est le volume commercialisé au cours du 4^e trimestre 2016.

Que ce soit concernant le nombre de signatures (28, soit 31 % du total) comme pour le volume placé (8 195 m², soit 39 % du total), le 4^e trimestre fut, de loin, le plus dynamique de l'année 2016.

1.2

LES BUREAUX COMMERCIALISÉS SELON LA NATURE DE L'OPÉRATION

Dans un marché qui est resté actif (91 signatures), le volume commercialisé de bureaux a très nettement reculé pour atteindre 21 600 m². Le marché tourangeau est resté très majoritairement locatif (83,7 % des transactions), conformément à l'offre qui présente principalement des produits à la location. Les 15 opérations réalisées à la vente représentent un cinquième du volume placé total et portent exclusivement sur des produits de seconde main.

Nature de l'opération	nombre	%	surface	%
Location	77	83,7	17 270	80,0
Acquisition	15	16,3	4 330	20,0
Total	92	100,0	21 600	100,0

Source : conseils en immobilier d'entreprise partenaires / enquête OE2T-CIT, janvier 2017.



1.3

LES BUREAUX COMMERCIALISÉS SELON LE TYPE DE PRODUITS

Avec seulement 6 242 m² placés, la part des surfaces neuves commercialisées enregistre son plus bas niveau depuis 2003. En volume, ce recul représente une diminution de 44 % de la surface placée par rapport à 2015. De façon beaucoup moins marquée, le marché de seconde main enregistre également une baisse de la surface commercialisée par rapport à l'exercice précédent (-18,6 %).

Type	nombre	%	surface	%
Neuf	16	17,4	6 242	28,9
Seconde main	76	82,6	15 358	71,1
Total	92	100,0	21 600	100,0

Source : conseils en immobilier d'entreprise partenaires / enquête OE2T-CIT, janvier 2017.



FOCUS

Une nouvelle tranche de 7 500 m² prévue pour le programme Aéronef

Depuis 2005 et la construction du premier bâtiment du programme Aéronef situé sur le parc d'activités Europarc à Tours Nord, la formule qui a fait le succès du projet n'a pas changé : performance énergétique, accessibilité, modularité, tarifs attractifs et large offre de stationnement. Avec la société TAT Services aux commandes, associée au promoteur Artprom, c'est au total 9 bâtiments (soit presque une livraison par an) qui ont ainsi été lancés en blanc le long de la D910. Aujourd'hui, cet ensemble constitue l'un des principaux pôles tertiaires de l'agglomération tourangelle et regroupe une soixantaine d'entreprises pour plus de 1 000 salariés !

En février, débuteront les travaux de la dernière tranche constituée de trois nouveaux bâtiments pour un total d'environ 7 500 m². Le bâtiment « Mermoz » (2 300 m²), dont la livraison est prévue pour le printemps 2018, sera le premier à sortir de terre. Il sera occupé pour près des deux tiers par la société Cadore Dorac (groupe ACD), une entreprise spécialisée dans l'édition de logiciels pour experts comptables et entreprises, aujourd'hui implantée rue Colette Duval à quelques centaines de mètres du futur bâtiment. A terme, le programme Aéronef représentera 30 000 m².

Quelques enseignes présentes : IN EXTENSO, ORANGE, KPMG, TFE STEF TRANSPORTS, REALTIS, KONICA MINOLTA, ONEY, QUALICONSULT, IEL, PEOPLE AND BABY, BNP PARIBAS REAL ESTATE...



LE MARCHÉ DES BUREAUX

les transactions de bureaux

1.4

LES BUREAUX COMMERCIALISÉS SELON LA SUPERFICIE

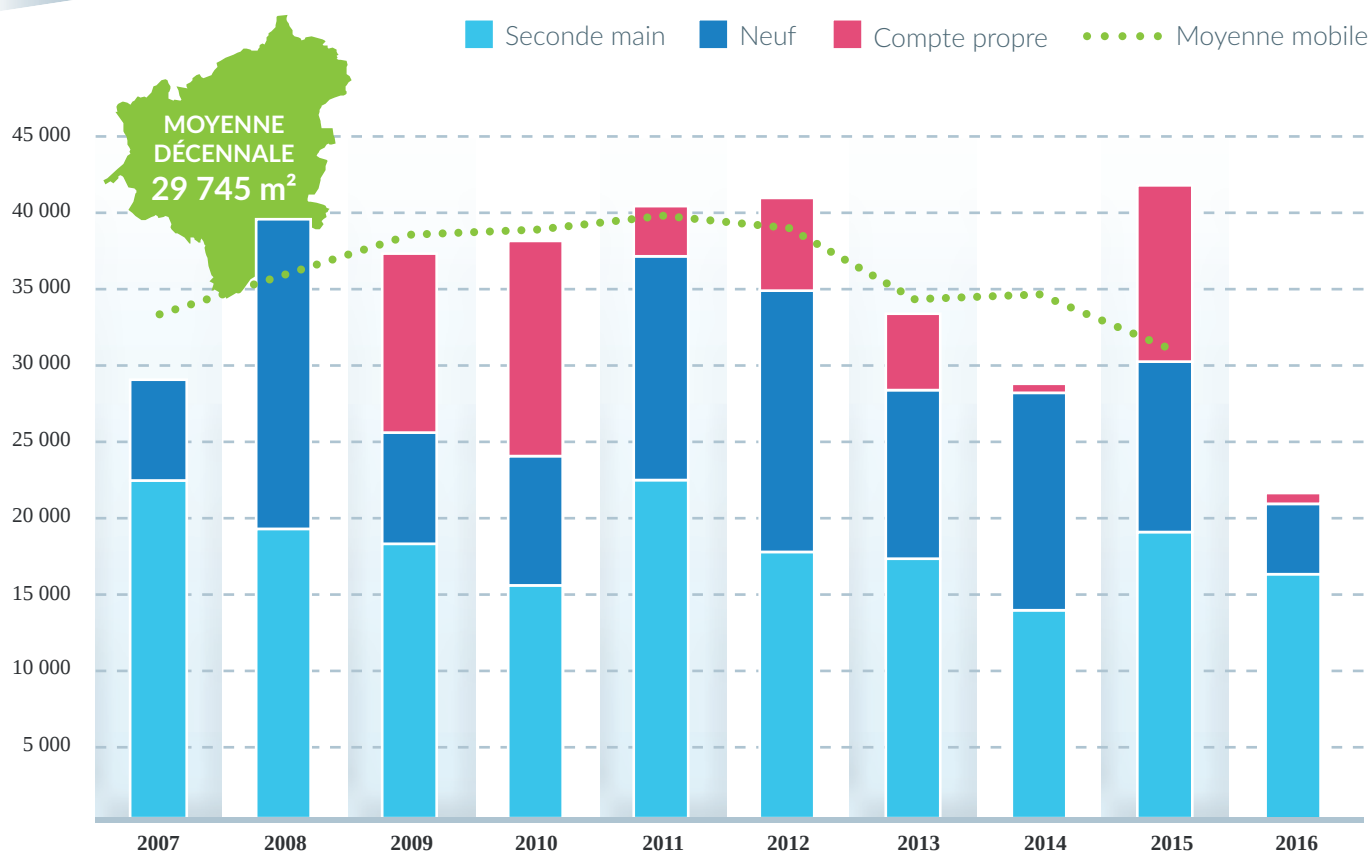
Traditionnellement, le marché de l'agglomération tourangelle se compose majoritairement de transactions portant sur des petites surfaces. L'année 2016 n'a pas échappé à la règle puisque près de 63 % des opérations ont porté sur un produit de moins de 200 m². Le recul de la surface placée totale observée en 2016 est à mettre au regard avec la diminution du nombre d'opérations portant sur des biens de grande superficie (1 000 m² et plus). Ainsi, après avoir représenté 13 430 m² en 2014, 9 718 m² en 2015, la surface relative aux deux transactions enregistrées en 2016 ne s'élève qu'à 2 960 m².

Superficie	nombre	%	surface	%
Moins de 100 m ²	29	31,5	2 008	9,3
de 100 m ² à 199 m ²	29	31,5	4 009	18,6
de 200 m ² à 499 m ²	23	25,0	6 896	31,9
de 500 m ² à 999 m ²	9	9,8	5 728	26,5
1 000 m ² et plus	2	2,2	2 959	13,7
Total	92	100,0	21 600	100,0

Source : conseils en immobilier d'entreprise partenaires / enquête OE2T-CIT, janvier 2017.

1.5

LES VOLUMES DE BUREAUX COMMERCIALISÉS ET OPÉRATIONS EN COMPTE PROPRE



Source : enquête OE2T/FNAIM ENTREPRISE/CIT, 2008-2017. Les comptes propres ont été intégrés à partir de 2009.

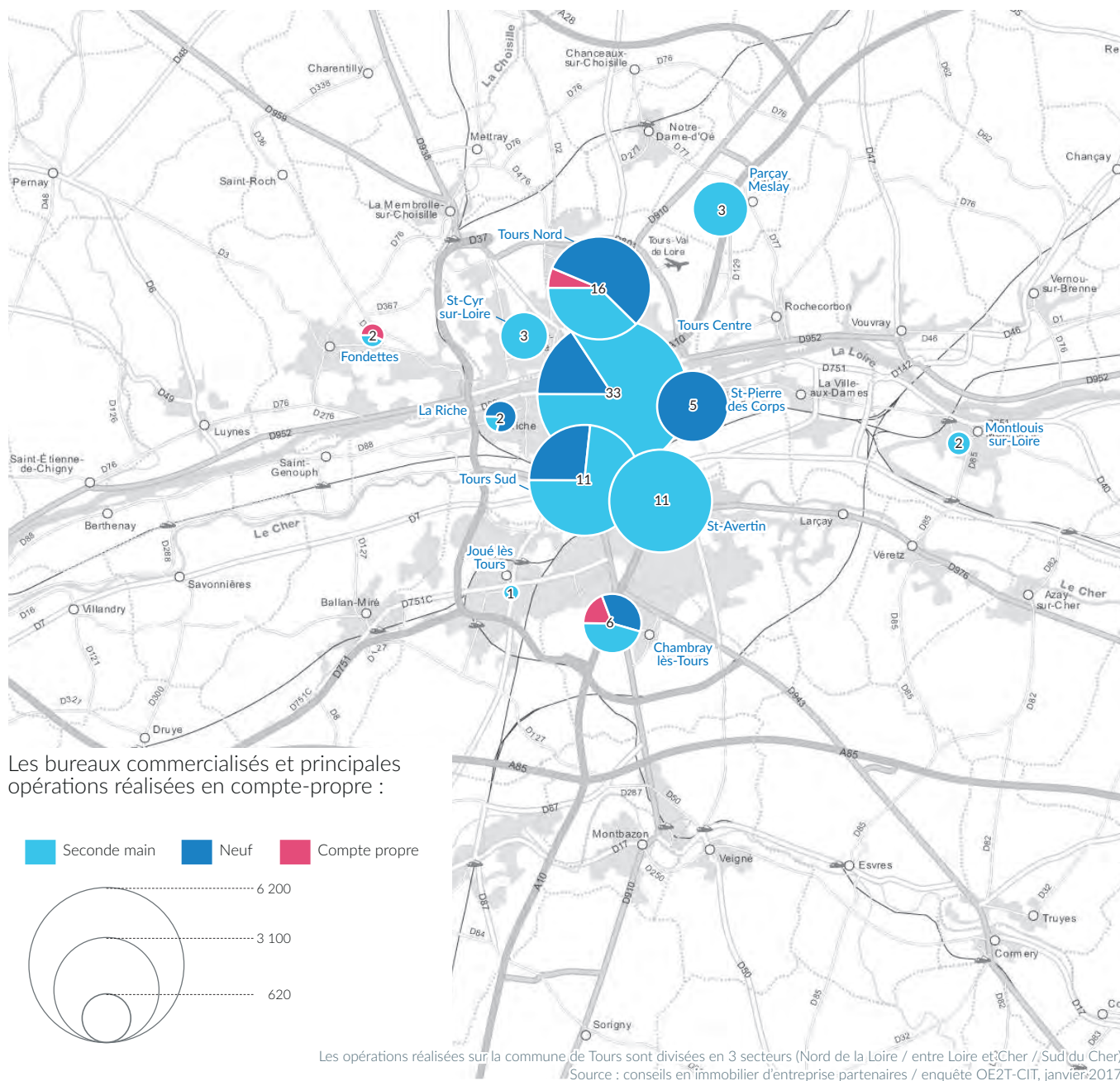
LE MARCHÉ DES BUREAUX

les transactions de bureaux

1.6

LOCALISATION DES BUREAUX COMMERCIALISÉS ET PRINCIPALES OPÉRATIONS RÉALISÉES EN COMPTE PROPRE

Avec près des deux tiers des transactions, le marché de l'immobilier tertiaire reste particulièrement concentré sur la commune de Tours. Néanmoins, entre 2015 et 2016, le nombre de signatures sur le secteur de Tours Centre a diminué de manière significative au profit des secteurs Tours Nord et Tours Sud. Avec 11 transactions portant sur 3 130 m², le niveau de transaction sur le parc d'activités des Granges Galand (Saint-Avertin) continue de progresser, notamment en matière de superficie. C'est sur ce parc d'activités qu'à eu lieu la plus importante vente utilisateur : 1 214 m².



LE MARCHÉ DES BUREAUX

les principales opérations en compte propre

1.7

LES PRINCIPALES OPÉRATIONS RÉALISÉES EN COMPTE PROPRE

Au même titre que la diminution du nombre de commercialisations portant sur le neuf, la faiblesse des opérations réalisées en compte propre en 2016 participe au recul du marché tertiaire. La principale caractéristique du marché des comptes-propres par rapport à 2015 tient en la quasi-absence d'investissement public. Pour rappel, ce sont les acteurs publics qui avaient très largement animé le marché l'an dernier.

Maîtrise d'ouvrage	surface
Mairie de Chambray-lès-Tours (Chambray-lès-Tours)	300 m ² (E)
SCI AMCH (Tours)	213 m ² (E)
Cabinet Aubriot-Verryden (Fondettes)	161 m ²
Total	674 m²

Source : Enquête OE2T. Surfaces exprimées en m² de surface de plancher. (E) = extension.

Nouvelle implantation pour la SNCF à St-Pierre-des-Corps



En fin d'année, SNCF Immobilier a pris un bail de 738 m² de bureaux au sein d'un immeuble neuf situé avenue Georges Pompidou à Saint-Pierre-des-Corps. Propriété de GCM, cet immeuble de 1 133 m² est occupé désormais en totalité par la SNCF.

Un bail de 1 745 m² pour Cador Dorac à l'Aéronef



La société Cador Dorac (groupe ACD) a pris un bail

à TAT Immobilier pour 1 745 m² dans le prochain bâtiment à construire du programme Aéronef à Tours Nord. La société est spécialisée dans l'édition de logiciels destinés aux cabinets d'experts comptables et entreprises. La livraison de ce premier bâtiment de 2 300 m² baptisé « Mermoz » sur les 7 500 m² en projet (3 bâtiments) est prévue pour le printemps 2018.

Un bâtiment de 1 214 m² pour Logitud Solutions à St-Avertin



Au 1^{er} trimestre, la société Logitud Solutions s'est portée acquéreur d'un bâtiment de 1 214 m² sur le parc d'activités Les Granges Galand à Saint-Avertin. En forte croissance, Logitud Solutions est spécialisée dans les solutions informatiques destinées aux collectivités locales et organismes publics.

Quelques opérations significatives réalisées en 2016

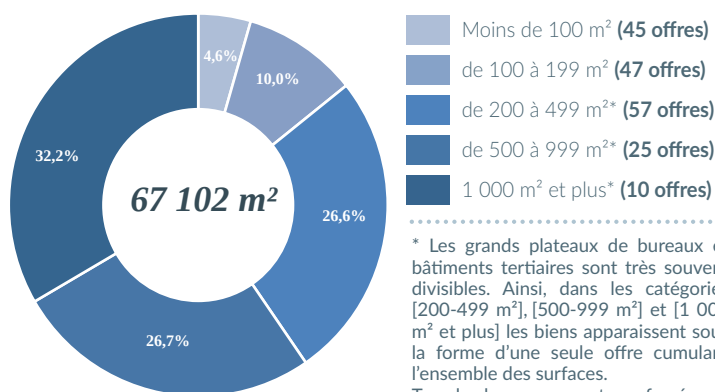
LE MARCHÉ DES BUREAUX

l'offre en bureaux et les valeurs

2.1

L'OFFRE IMMÉDIATEMENT DISPONIBLE EN BUREAUX SELON LA SUPERFICIE

Fin 2016, le stock de bureaux immédiatement disponibles au sein des 40 communes composant le SCOT de l'agglomération de Tours s'élevait à 67 102 m². Un volume en nette diminution (-16 %) du fait de la libération d'ensembles de grandes superficies. La vente à Icade Promotion de deux sites tertiaires totalisant 9 516 m² (non comptabilisée dans les transactions) et destinés à la promotion immobilière participent de manière importante à cette réduction du stock. De l'avis des professionnels, la nécessité de « construire la ville sur la ville », associée à la volonté des pouvoirs publics de traiter la question des friches, conduira à la multiplication de ce type d'opération.



Source : www.simplanter-en-touraine.com CCI Touraine / Conseils en immobilier d'entreprise partenaires / Traitement OE2T, décembre 2016.

* Les grands plateaux de bureaux et bâtiments tertiaires sont très souvent divisibles. Ainsi, dans les catégories [200-499 m²], [500-999 m²] et [1 000 m² et plus] les biens apparaissent sous la forme d'une seule offre cumulant l'ensemble des surfaces.

Tous les locaux ne sont pas forcément vacants. En effet, certains produits proposés à la vente à destination des investisseurs peuvent être occupés par des utilisateurs.

2.2

L'OFFRE DISPONIBLE EN BUREAUX SELON LE TYPE DE PRODUIT

Avec 8 628 m² répartis en 22 produits, l'offre neuve immédiatement disponible enregistre une nette augmentation par rapport à 2015. Hormis le premier bâtiment du programme Actibureaux (1 572 m²) aucune livraison de produit neuf destiné à la commercialisation n'est attendue en 2017,

Type	nombre	%	surface	%
Seconde main	162	87,1	58 474	87,4
Neuf	22	12,9	8 628	12,6
Total stock disponible	184	100,0	67 102	100,0
Offre future neuve certaine à 1 an	1 programme		1 572 m ²	

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

2.3

LES VALEURS OBSERVÉES EN 2016

	Prix de vente HT le m ² *		Prix de location le m ² /an *	
	Tours Centre	Agglomération	Tours Centre	Agglomération
Neuf	2 000/2 300	1 800/2 000	140/150	120/140
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 prestations proposées.



Moyenne Location / seconde main (61 transactions) = 124 € le m²/an

Moyenne Location / neuf (14 transactions) = 129 € le m²/an

Environ 50 % des locations de seconde main portent sur des biens situés au sein du secteur Tours Centre alors que les locations de biens neufs concernent très majoritairement des produits situés en périphérie. En conséquence l'écart entre la moyenne portant sur le neuf et celle portant sur la seconde main peut sembler faible (5 euros).

LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS

les transactions de locaux d'activités et entrepôts

1.1 CHIFFRES CLÉS DU MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS

89 242 m²

C'est le volume global enregistré au cours de l'année 2016.

Avec 89 242 m², le marché des locaux et entrepôts signe sa plus haute performance depuis la création de l'observatoire. Un record lié avant tout au niveau d'activités enregistré par la commercialisation (78 677 m²).

74

C'est le nombre de transactions enregistrées au cours de l'année 2016.

Il s'agit du plus haut niveau de transaction enregistré depuis 2001, année de création de l'observatoire. La demande a été particulièrement active, notamment sur le segment de l'acquisition (près de 45 % des opérations).

59,7 %

C'est la part de la surface placée représentée par la vente à utilisateur.

Poussée par des taux d'intérêt historiquement bas, la multiplication des ventes utilisateurs a porté le marché à un niveau encore jamais observé (33 opérations pour près de 47 000 m²).

14 000 m²

C'est la plus importante transaction réalisée en matière de superficie.

Après réhabilitation par la SEMPAT Val-de-Loire, le site ex Exapaq situé à St-Pierres-Corps doit permettre à la société Faiveley Transport de s'étendre afin de répondre au développement de ses activités.

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

Avec près de 78 700 m² commercialisés, soit une hausse de 127 % par rapport l'an passé, 2016 s'inscrit comme une année exceptionnelle. Une conséquence directe d'un environnement économique qui s'améliore notamment dans les secteurs liés à l'automobile, au commerce ou au BTP. Le marché bénéficie surtout de la forte demande exprimée à l'acquisition qui représente près de 60 % de la surface placée : un record. Un engouement qui s'explique principalement par les taux d'intérêt très attractifs.

Nature de l'opération	nombre	%	surface	%
Location	41	55,4	31 729	40,3
Acquisition	33	44,6	46 948	59,7
Total	74	100,0	78 677	100,0

Source : conseils en immobilier d'entreprise partenaires / enquête OE2T-CIT, janvier 2017.



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

Avec seulement 9 des 74 transactions enregistrées en 2016, la part du neuf accuse un léger recul par rapport à 2015. Néanmoins, compte tenu de l'augmentation massive du volume placé cela représente plus de 5 000 m² (+ 86 %). C'est sur le segment de la seconde main que l'évolution a été la plus significative avec une croissance de l'ordre de 131 % au regard de l'an passé.

Type	nombre	%	surface	%
Neuf	9	12,2	5 013	6,4
Seconde main	65	87,8	73 664	93,6
Total	74	100,0	78 677	100,0

Source : conseils en immobilier d'entreprise partenaires / enquête OE2T-CIT, janvier 2017.



The image shows a modern building facade with a large 'MIKADO' sign at the top. The sign features a colorful logo consisting of several intersecting lines in red, blue, green, and yellow. The building has a glass and metal exterior. The background is a clear blue sky.

MIKADO

FOCUS

Mikado : bureaux et locaux d'activités neufs en lieu et place d'une friche industrielle

C'est à Saint-Pierre-des-Corps (avenue Jacques Duclos), sur un terrain de 6 630 m² anciennement occupé par l'entreprise Lardier Gaz et sur lequel un ensemble d'entrepôts était destiné à la démolition, que la SCI de La Pichotière a décidé de lancer - en blanc - la construction de deux bâtiments où se superposent bureaux et locaux d'activités.

Un projet élaboré en étroite collaboration avec le cabinet Brosset Immobilier CBRE et signé Reynald Eugène du Cabinet d'architecture ARE. Débutés à l'automne 2014, les travaux se sont étalés sur une durée 15 mois et au final, le site développe une superficie d'un peu plus de 3 000 m² dont 800 m² de bureaux. Au bout d'un an de commercialisation, le défi de développer sur le site de l'activité économique qui ne soit pas uniquement commerciale est atteint. En effet, fin 2016, seuls deux lots (une surface d'activités avec vitrine de 600 m² et une surface de bureau de 150 m²) étaient disponibles. De par sa proximité, cette réalisation s'inscrit dans le contexte plus large du projet de réhabilitation du site des Magasins Généraux.

Les transactions réalisées sur le site en 2016 : SITES, ENDEL, COLAS RAIL, WURTH, SVENDSEN SPORT, FANTASIA...

LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS

les transactions de locaux d'activités et entrepôts

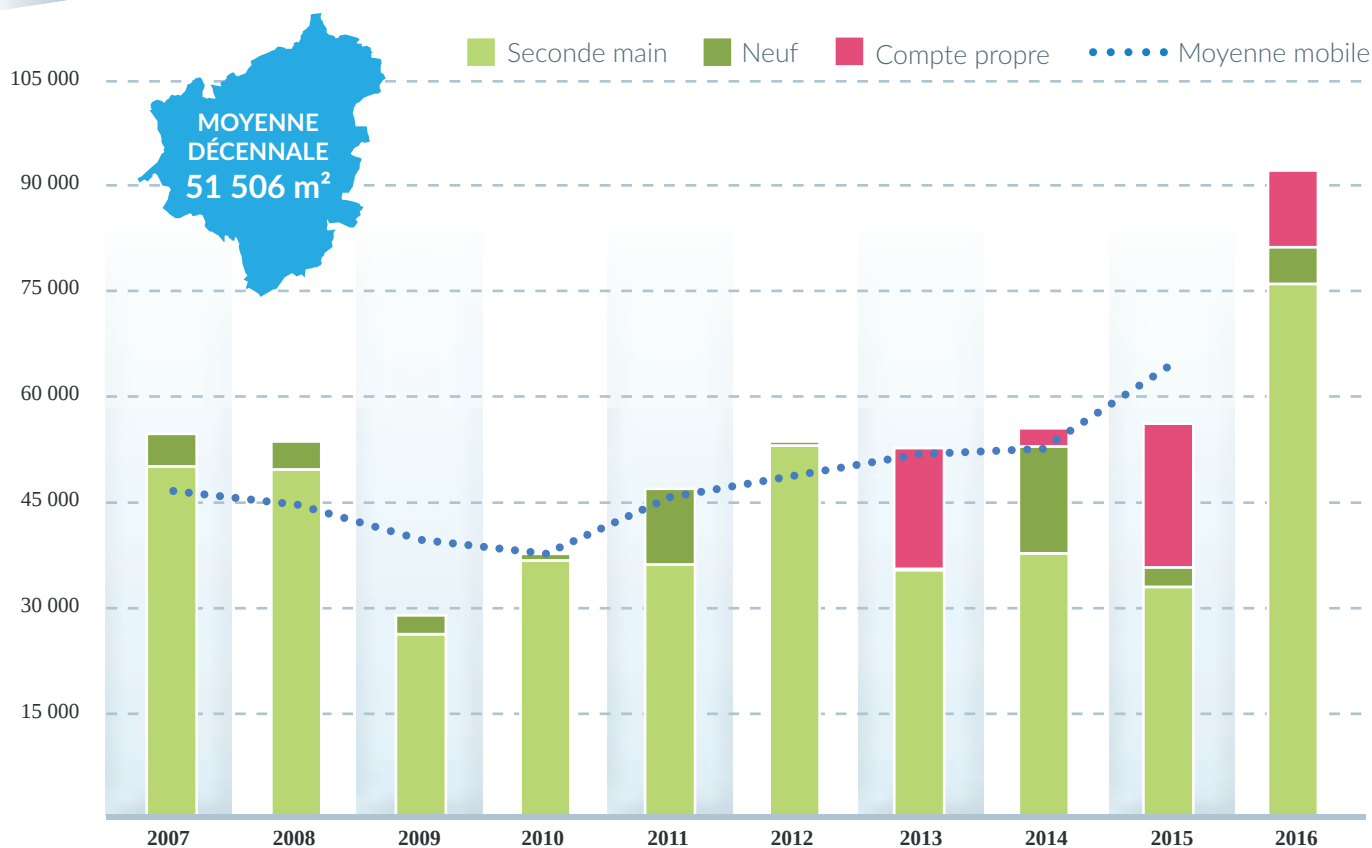
1.4 LES LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS COMMERCIALISÉS SELON LA SUPERFICIE

Si globalement toutes les tranches de superficie ont enregistré une hausse du nombre d'opérations, c'est surtout sur le segment des grandes surfaces que l'augmentation a été la plus marquée. En effet, 17 transactions de plus de 1 000 m² ont été signées en 2016 contre 8 en 2015. Ces opérations concentrent, à elles seules, les deux tiers (67,2 %) de la surface placée totale et ne concernent presque exclusivement que des produits de seconde main. A noter que les deux plus grosses transactions ont porté sur des bâtiments logistiques pour une surface totale de 24 388 m².

Superficie	nombre	%	surface	%
Moins de 250 m ²	12	16,2	2 092	2,7
de 250 m ² à 499 m ²	24	32,4	8 470	10,8
de 500 m ² à 999 m ²	21	28,4	15 271	19,4
de 1 000 m ² à 2 999 m ²	13	17,6	18 781	23,9
3 000 m ² et plus	4	5,4	34 063	43,3
Total	74	100	78 677	100

Source : conseils en immobilier d'entreprise partenaires / enquête OE2T-CIT, janvier 2017.

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



Source : enquête OE2T/FNAIM ENTREPRISE/CIT, 2006-2016. Les comptes propres ont été intégrés à partir de 2013.

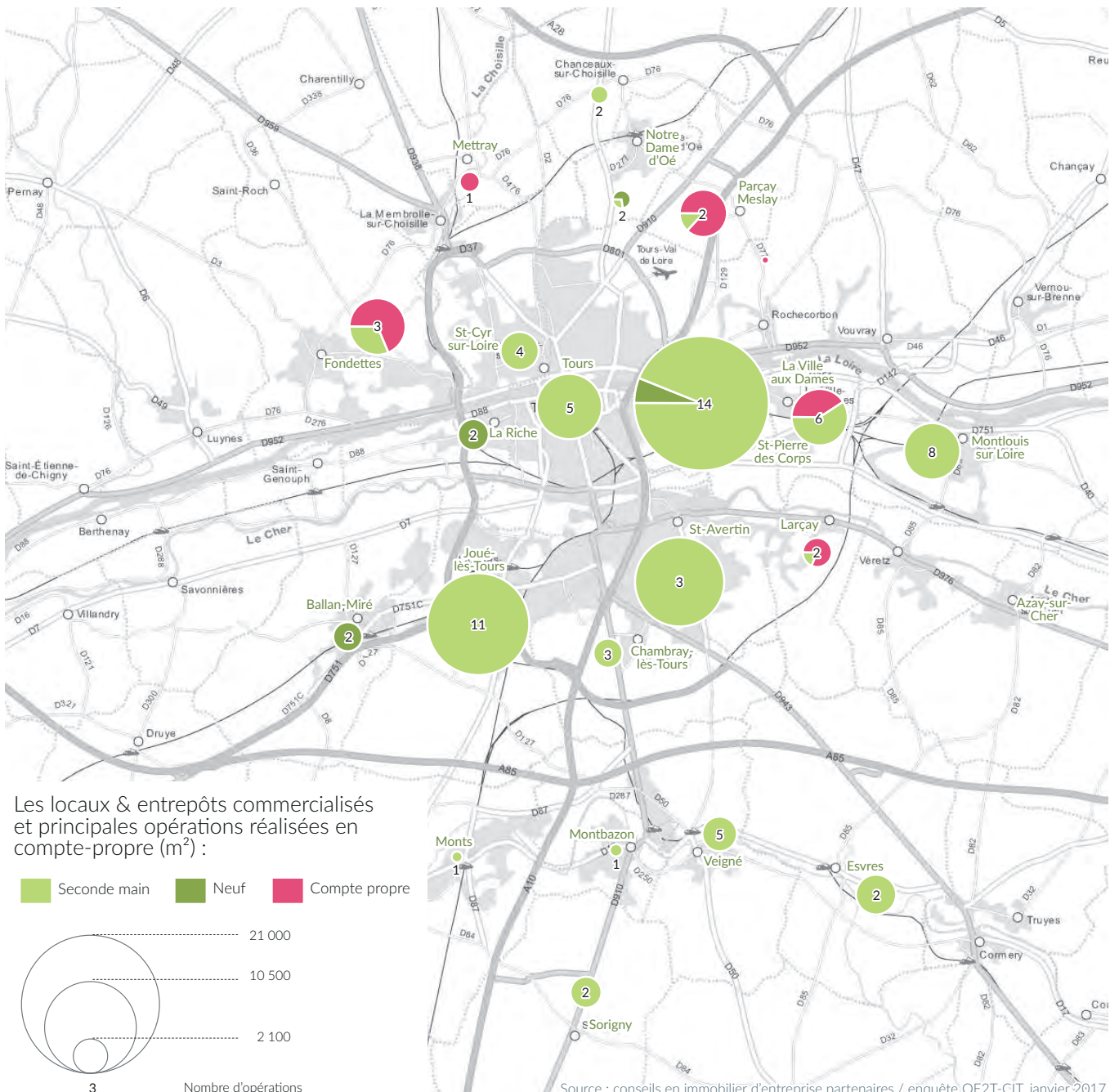
LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS

les transactions de locaux d'activités et entrepôts

1.6

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 2016, la quasi-totalité des opérations (97,5 %) ont concerné des bâtiments situés sur parc d'activités. Après deux années de recul, le niveau de transactions opéré sur la commune de Saint-Pierre-des-Corps est reparti à la hausse (28 % du volume global) grâce, notamment, à une transaction de 14 000 m².



LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS

les principales opérations en compte propre

1.7

LES PRINCIPALES OPÉRATIONS RÉALISÉES EN COMPTE PROPRE

En 2016, les principales opérations réalisées en compte propre recensées au sein de l'agglomération de Tours représentent plus de 10 560 m². Cumulées aux volumes commercialisés, elles portent le marché des locaux d'activités et entrepôts à 89 242 m². En volume, la principale opération a été réalisée par Engineering Data à Fondettes (lire ci-dessous). Au regard des chantiers en cours fin 2016 dans l'agglomération, ce volume devrait être en forte augmentation en 2017.

Maîtrise d'ouvrage ou enseigne	surface
Engineering Data (Fondettes)	3 405 m ²
Achille Bertrand (Parçay-Meslay)	3 000 m ²
Castle IT (Larçay)	1 300 m ²
Groupe Benard (La Ville-aux-Dames)	1 200 m ²
A. Goinard Electricité (La Ville-aux-Dames)	800 m ²
Metalinox (Mettray)	740 m ²
Lecomte (Vouvray)	120 m ²
Total	10 565 m²

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

A Fondettes, Engineering Data s'agrandit



Pour faire face à sa croissance et disposer de l'espace nécessaire à sa production, l'entreprise spécialisée dans la conception et la fabrication de montages d'usinage pour le bridage de pièces à usiner a pris possession d'un nouveau bâtiment de 3 405 m², à quelques dizaines de mètres de son implantation historique, sur le parc d'activités de La Haute Limougière.

Castle IT : un nouveau data center à Larçay



C'est sur le parc d'activités Les Broses III à Larçay que la société Castel IT a fait construire un data center d'une capacité de 300

baies sur 1 300 m². De conception Tier III, le bâtiment abrite aussi des bureaux ainsi qu'une salle de réunion. A l'instar du projet Hosteam déployé en 2015 à Tours, le développement de ces équipements de proximité participe au renforcement de la connectivité du territoire en permettant aux clients de s'appuyer sur un acteur local pour héberger leurs données informatiques. Castle IT est la première entreprise à s'installer sur cette extension du parc Les Broses où la C.C. Touraine Est Vallées commercialise des lots de 1 500 m² à 3 500 m² pour une surface totale d'environ 1,4 ha.

Un bail de 1 200 m² neufs pour CSO à La Riche



Filiale du groupe Sonepar, leader mondial de la distribution de matériel électrique destiné aux professionnels, la société CSO a pris un bail de 1 200 m² dans un bâtiment neuf de 1 688 m² situé avenue du Couvent des Minimes à La Riche. Au 3^e trimestre, la société C.O.B.A.B s'est positionnée pour un bail portant sur les 488 m² restant de ce bâtiment développé par la SCI Les Nonnes.

Quelques opérations significatives réalisées en 2016

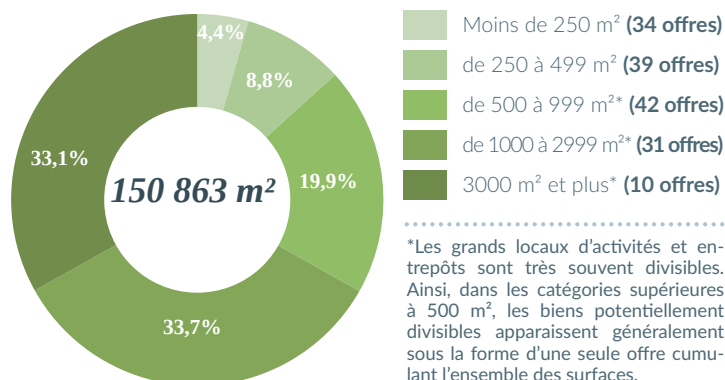
LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS

l'offre en locaux d'activités et entrepôts

2.1

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

Avec 150 863 m², l'offre immédiatement disponible a diminué de manière significative en 2016. Un fait suffisamment rare pour être souligné, d'autant plus que ce recul représente près du quart du stock recensé l'an dernier. Cette diminution s'explique essentiellement par la performance du marché de seconde main et, notamment, par la commercialisation de nombreux produits de grande superficie, dont plusieurs bâtiments logistiques (les deux plus importantes transactions représentent, à elles seules, 24 400 m²). En conséquence, les biens de 3 000 m² et plus ne représentent plus qu'un tiers du stock contre 47 % en 2015.



Source : www.simplanter-en-touraine.com CCI Touraine / Conseils en immobilier d'entreprise partenaires / Traitement OE2T, décembre 2016.

*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 forcément vides. En effet, certains produits proposés à la vente (vente investisseur) peuvent être occupés par des utilisateurs.

2.2

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

Principalement située à La Ville-aux-Dames, Parçay-Meslay et La Riche, l'offre neuve est constituée de 24 produits pour une surface totale de 6 273 m². Cette offre est composée aux deux tiers de biens de moins de 250 m². Aucune livraison de produit neuf destiné à la commercialisation n'est attendue en 2017,

Type	nombre	%	surface	%
Seconde main	132	84,1	144 590	95,7
Neuf	24	18,9	6 273	4,2
Total stock disponible	156	100	150 863	100
Offre future neuve certaine à 1 an	-	-	-	-

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

2.3

LES VALEURS OBSERVÉES EN 2016

	Prix de vente HT le m ² *		Prix de location le m ² /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.

Moyenne Location / seconde main (33 transactions) = 39 € le m²/an
Moyenne Location / neuf (7 transactions) = 70 € le m²/an

En 2016, les prix observés sont demeurés stables. Néanmoins les valeurs sont disparates et varient nettement en fonction de la localisation, de l'état des locaux et de leur modularité. La moyenne observée sur le neuf est assez élevée (70 € le m²/an) compte tenu du fait que les deux plus grosses transactions ont porté sur des locaux mixtes proposant de larges superficies de bureaux.

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 données, 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
 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



C.U. 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
 E-mail : deveco@agglo-tours.fr
 Internet : www.agglo-tours.fr



C.C. TOURAINE
EST VALLÉES
 48, rue de la Frelonnerie BP70
 37270 MONTLOUIS-SUR-LOIRE
 Tél : 02 47 50 72 96
 Fax : 02 47 70 15 11
 E-mail : soufiane.khachlaa@cc-est-tourangeau.fr
 Internet : www.cc-est-tourangeau.fr



C.C. TOURAINE
VALLÉE DE L'INDRE
 6, place Antoine de St-Exupéry
 ZA ISOPARC
 37270 MONTLOUIS-SUR-LOIRE
 Tél : 02 47 34 29 00
 E-mail : aurelie.michel@tourainevalleedelindre.fr
 Internet : www.tourainevalleedelindre.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
 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
 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

CONTACTS



Observatoire de l'Economie et des Territoires de Touraine

Cyril Rabusseau - chargé d'études
4, bis rue Jules Favre - BP 41028
37010 Tours cedex 1
Tél: +33 (0)2 47 47 21 06
Fax: +33 (0)2 47 66 41 54
crabusseau@obseco37.fr
www.economie-touraine.com



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

Bertrand Begat - président de la commission Immobilier d'entreprise
4, bis rue Jules Favre - BP 41028
37010 Tours cedex 1
Tél : +33 (0)2 47 44 70 58
contact@club-it.fr
www.club-it.fr