



Club
Immobilier
de Touraine

Mars 2023

2022

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE DANS L'AGGLOMÉRATION DE TOURS

En partenariat avec :



Agence d'Urbanisme
de l'Agglomération de Tours



Chambre de Commerce
et d'Industrie de Touraine

Bureaux & Locaux d'activité

Les transactions des conseils en
immobilier d'entreprise, clés en
main et principales opérations
réalisées en direct

Le marché de l'immobilier d'entreprise de l'agglomération tourangelle repart



” L'observatoire de l'immobilier d'entreprise

Depuis 23 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 des bureaux qui retrouve une dynamique

En 2022, le marché de l'immobilier tertiaire repart dans l'agglomération tourangelle. 113 transactions représentant près de 32 000 m² de bureaux ont été enregistrées. Le volume total de commercialisation est en hausse par rapport aux deux dernières années ce qui traduit une reprise de l'activité sur ce marché qui peinait à se redresser en raison de la crise de la covid-19 et du manque d'offre. Le niveau de la moyenne des 10 dernières années - 33 000 m² - est ainsi quasiment atteint cette année. Le marché des locaux d'activité et entrepôts, quant à lui, est toujours dans une très bonne dynamique à l'image des années passées. 133 102 m² ont ainsi été recensés dans les transactions de l'année 2022. La plus grande surface de locaux d'activité et entrepôts placée est une opération en compte propre dans la commune de Sorigny. Il s'agit d'un bâtiment qui accueillera une activité d'entreposage (commerce de gros).

” 1/3 des locaux placé est destiné à des activités d'entreposage

Les conseils en immobilier d'entreprise ont renseigné des informations supplémentaires en 2022 sur les caractéristiques des transactions : l'origine du preneur (interne ou externe au territoire) ainsi que des précisions sur l'activité réalisée dans le bureau, le local ou l'entrepôt placé. Sur le marché des bureaux, la majorité des preneurs sont des acteurs locaux pour des activités spécialisées, scientifiques et techniques, d'enseignement, et dans une moindre mesure, de services administratifs et de soutien. Sur celui des locaux d'activité et entrepôts, les preneurs sont aussi principalement originaires du territoire (à hauteur de 77% des transactions pour laquelle l'information a été renseignée). 1/3 des locaux et entrepôts placés est destiné à des activités d'entreposage, suivi des activités de distribution/vente dans 15% des cas.

” L'implantation des activités logistiques à organiser

La logistique est un secteur qui recouvre des réalités variées en fonction de différents critères, notamment le type d'activité exercée et les produits traités. La « messagerie, fret express » qui fait référence à la logistique urbaine est en développement sur l'agglomération. Ses opérateurs cherchent des locaux ou des terrains à bâtir d'une certaine taille critique pour organiser le stockage puis la répartition des marchandises. L'offre n'étant pas disponible actuellement, on assiste à une dispersion de ces activités dans plusieurs locaux et entrepôts qui viennent concurrencer l'accueil d'entreprises artisanales ou de production dans les zones d'activité économique. Une stratégie en matière de foncier et de logistique à l'échelle de l'agglomération tourangelle est nécessaire à des fins de régulation.

” Un contexte inflationniste qui rend incertain l'évolution des prix et des investissements

Rareté et cherté du foncier, hausse du prix des matériaux et des coûts de construction, augmentation des taux d'intérêts, impératif de sobriété énergétique dans les nouvelles constructions et les projets de réhabilitation sont autant d'éléments qui impacteront les prix et les investissements en 2023 sur les deux marchés étudiés.

S'agissant de l'investissement, dans le neuf, l'élévation du coût de la construction et des taux d'intérêt devraient faire augmenter le prix des loyers. À ce stade, les investisseurs ne souhaitent pas de loyers surévalués par rapport aux prix actuels de marché ce qui rend le portage des opérations difficile. En seconde main, l'augmentation des taux d'intérêts et les travaux à prévoir pour rénovation énergétique (décret tertiaire) avec les loyers de marché actuels pourraient entraîner à l'avenir la baisse des prix de vente. Une période d'incertitude et de potentiel réajustement des prix s'ouvre donc devant nous.



SOMMAIRE

Le champ de l'étude

Aire d'analyse

Données

Chiffres clés de l'agglomération tourangelle

04

L'historique de l'étude

23 ans d'observation

05

Le marché des bureaux

La dynamique du marché

L'analyse du marché

Le niveau des prix

06

Le marché des locaux d'activité et entrepôts

La dynamique du marché

L'analyse du marché

Le niveau des prix

12

Les partenaires

Ils ont participé à cette étude

18

Glossaire

Définition des indicateurs de marché Immostat

19

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 territoire du SCoT de l'Agglomération Tourangelle qui comprend 54 communes. Les partenaires de l'étude se concentrent sur le marché des transactions.

AIRE D'ANALYSE

Les 54 communes composant l'agglomération tourangelle depuis le 1er janvier 2017.

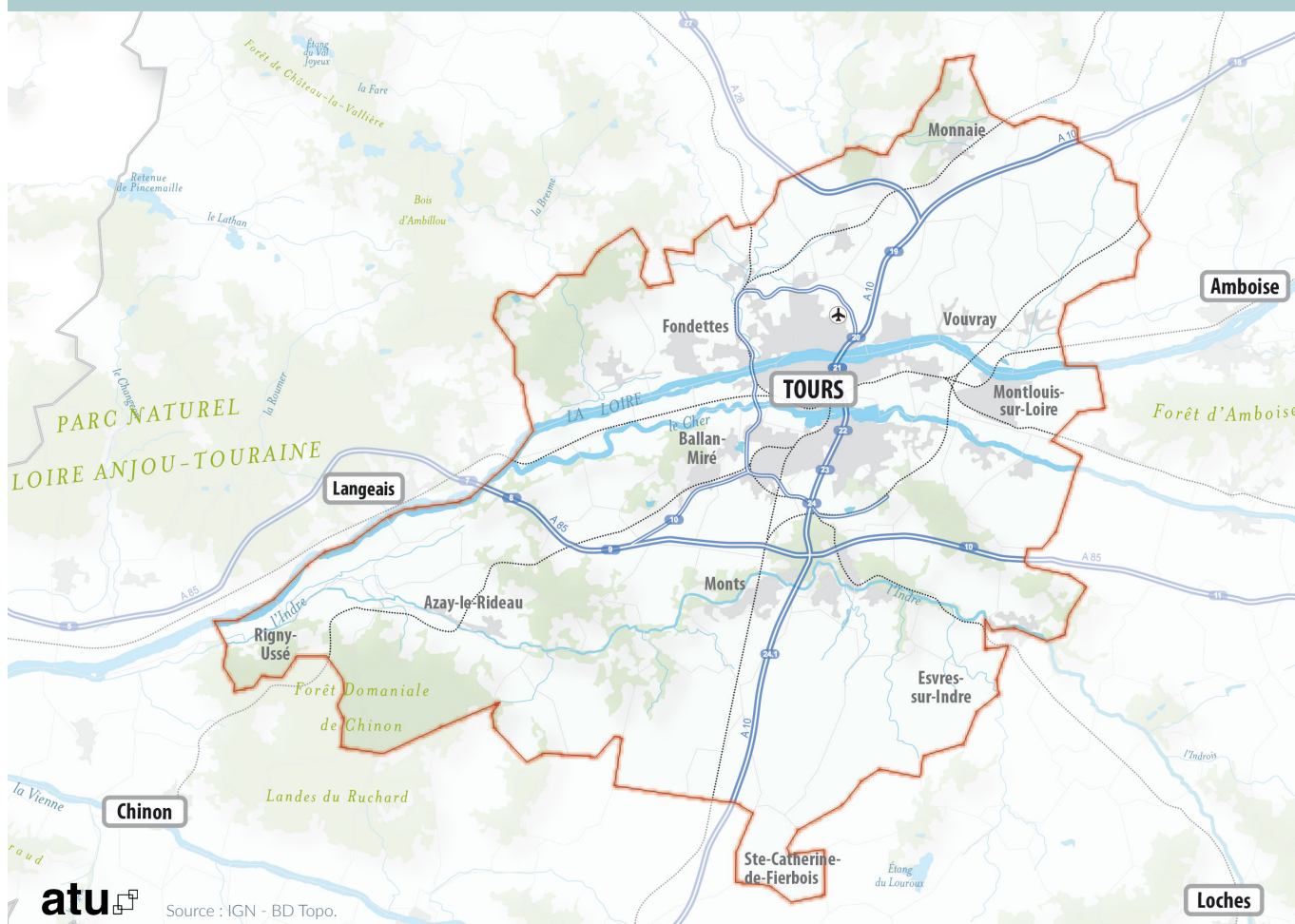
DONNÉES

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. Il en va de même pour les transactions directes c'est-à-dire celles qui sont réalisées sans l'intervention d'un intermédiaire conseil en immobilier d'entreprise.

CHIFFRES CLÉS DE L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE (au 1er janvier 2019)

1 088 km² : **389 629** habitants : **174 442** emplois

Source : Insee, RP2019.



L'OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

2023

23 ANS 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 avec la Chambre de Commerce et d'Industrie de Touraine (CCI) et, depuis 2017, avec l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours (ATU). Ces dernières collectent et analysent les données, en lien avec la commission immobilier d'entreprise du CIT. Des nouveautés ont été introduites cette année. Les conseils en immobilier d'entreprise ont renseigné des informations supplémentaires sur les caractéristiques des transactions : l'origine du preneur (locale ou externe au territoire) ainsi que des précisions sur l'activité réalisée dans le bureau, le local ou l'entrepôt placé.

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

31 991 m²

C'est le volume global de transactions enregistré au cours de l'année 2022.

Il est quasiment au niveau du volume moyen échangé ces dix dernières années (33 000 m²).

8 sur 10

C'est la proportion de transactions de seconde main ce qui représente 60% de la surface placée.

64%

C'est la part des transactions réalisées à Tours (en nombre).

Plus de 2 bureaux sur 3 loués et vendus dans la commune sont localisés dans le secteur Centre (entre Loire et Cher). À noter : il s'agit le plus souvent de surfaces inférieures à 200 m².

4 000 m²

c'est la surface des deux plus grandes opérations enregistrées sur le marché tertiaire dans le quartier des 2 Lions.

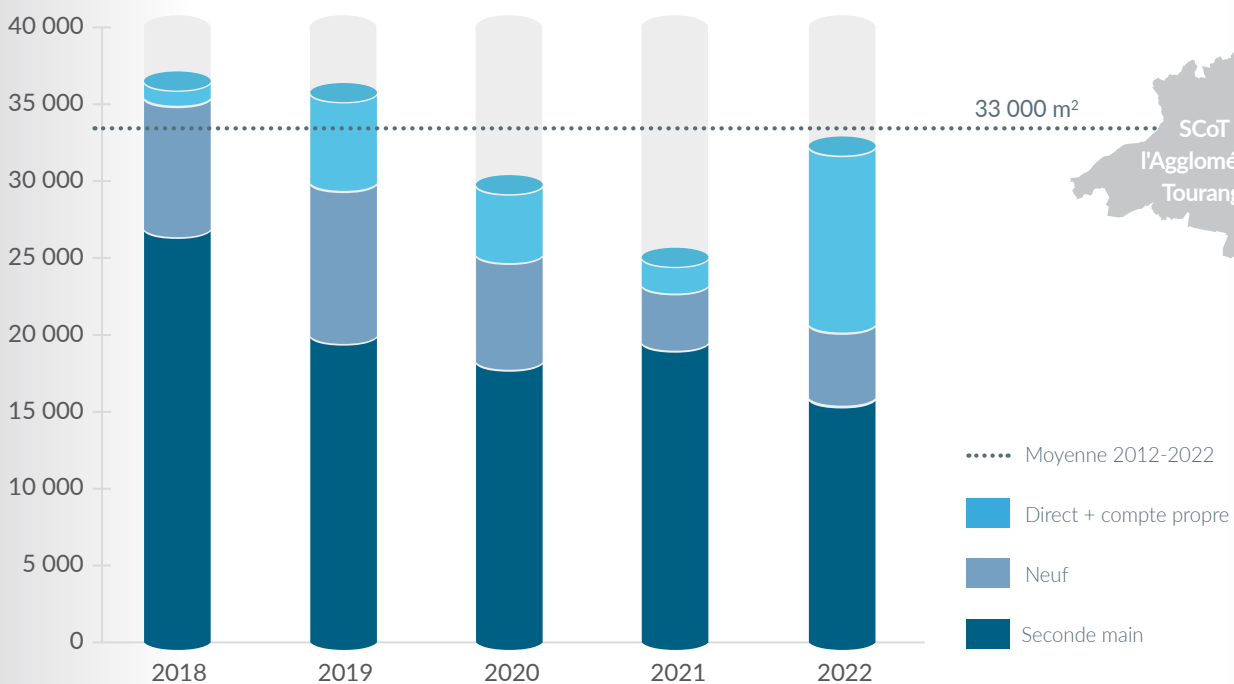
Réalisées en compte propre, elles sont destinées à des activités d'enseignement. (écoles Brassard, Excelia et CEFIM).

UN MARCHÉ QUI SE REDRESSE APRÈS DEUX ANS D'ACTIVITÉ RELATIVEMENT BASSE

113 transactions représentant près de 32 000 m² de bureaux ont été enregistrées en 2022. Le volume de transactions directes et en comptes propres, identifié partiellement, est beaucoup plus élevé que les deux années précédentes (environ 11 500 m² en 2022 contre 2 000 m² en 2021 et 4 000 m² en 2020). Le volume total de commercialisation est en hausse en 2022 ce qui traduit une reprise de l'activité sur ce marché qui jusqu'ici peinait à se redresser suite à la crise de la covid-19 et au manque d'offre. Le niveau de la moyenne des 10 dernières années - 33 000 m² - est ainsi quasiment atteint cette année.

En 2022, la part du neuf dans les surfaces placées progresse (40% contre 16% en 2021). Ce taux était en constante diminution depuis trois ans. 2/3 de surfaces neuves échangées correspond à des opérations en compte propre. Peu de bureaux neufs sont à louer ou à vendre « immédiatement » dans l'agglomération tourangelle. Selon les conseils en immobilier d'entreprise, une offre neuve est en train de se constituer dans le tissu urbain du cœur métropolitain, souvent en lien avec des programmes immobiliers mixtes, avec des livraisons prévues en 2024/2025. Les grands projets annoncés d'immobilier de bureaux, telle que la reconversion de la friche Michelin à Joué-lès-Tours, devraient participer à reconstituer en partie une offre neuve dans les 10 à 20 années à venir.

Évolution du volume de bureaux commercialisés et réalisés en direct et clé en main



Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2023. Les transactions réalisées en direct et les comptes propres sont identifiés partiellement.

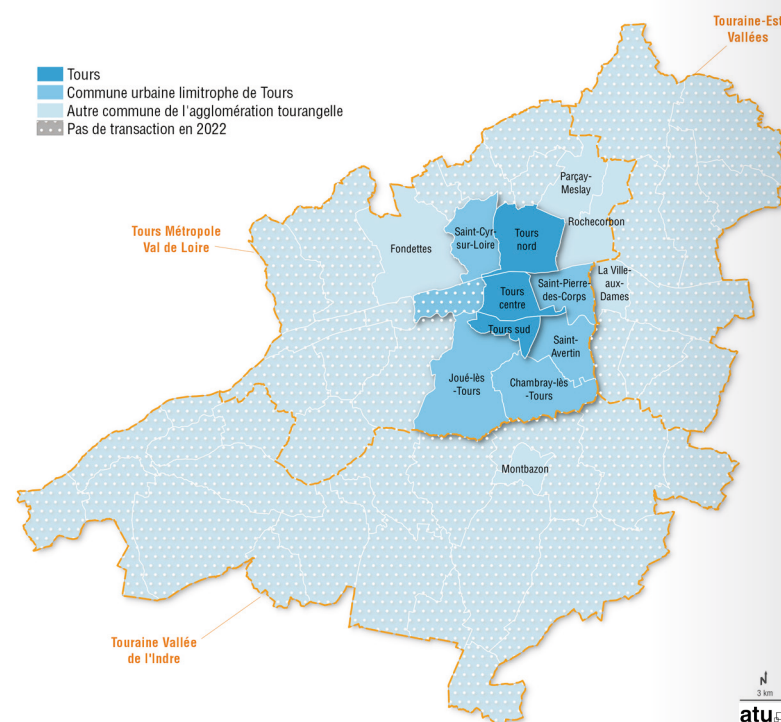
L'analyse du marché

UNE ACTIVITÉ CONCENTRÉE DANS LE CŒUR MÉTROPOLITAIN

En 2022, 2 bureaux sur 3 sont loués et vendus dans la commune de Tours correspondant à 66% de la surface totale de bureaux placés dans l'agglomération tourangelle. Les zones tertiaires les plus dynamiques sont l'hyper-centre de Tours (boulevards Béranger et Heurteloup, secteur gare de Tours) et Tours Sud (quartier des 2 Lions).

En dehors de la ville centre de la métropole, l'activité se concentre dans les six communes urbaines limitrophes. Saint-Avertin, avec sa zone des Granges Galand, enregistre 14 transactions sur 36 réalisées dans le cœur métropolitain¹ hors Tours, viennent ensuite Saint-Pierre-des-Corps et Chambray-lès-Tours qui comptent à elles-deux 13 transactions de bureaux en 2022.

Localisation des transactions de bureaux en 2022



Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU – CCI Touraine - CIT, janvier 2023. Les transactions réalisées en direct et les comptes propres sont identifiés partiellement.

QUATRE LOCATIONS POUR CINQ TRANSACTIONS

Le marché immobilier tertiaire est dominé par la location, tant en nombre de transactions (94) qu'en surface placée (24 526 m²). Le nombre de location est similaire à celui de l'année 2021. Le volume de surfaces de bureaux vendus stagne également par rapport à l'année précédente.

Sur les onze communes concernées par une transaction de bureau durant l'année 2022, neuf ont vu la réalisation de projets d'acquisitions : Chambray-lès-Tours, Saint-Avertin, La Ville-aux-Dames, Montbazoin, Parçay-Meslay, Rochecorbon, Saint-Pierre-des-Corps, Saint-Cyr-sur-Loire et Tours. Le marché des bureaux est très concentré spatialement. Les communes de La Ville-aux-Dames, Montbazoin, Parçay-Meslay et Rochecorbon enregistrent seulement des transactions sous forme de vente en 2022.

Bureaux commercialisés selon le type de transaction en 2022

Nature de l'opération	Nombre de transactions	Poids du nombre	Surface placée (m ²)	Poids de la surface
Location	94	83%	24 526	77%
Vente utilisateur	19	17%	7 465	23%
Ensemble	113	100%	31 991	100%

Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU – CCI Touraine - CIT, janvier 2023.

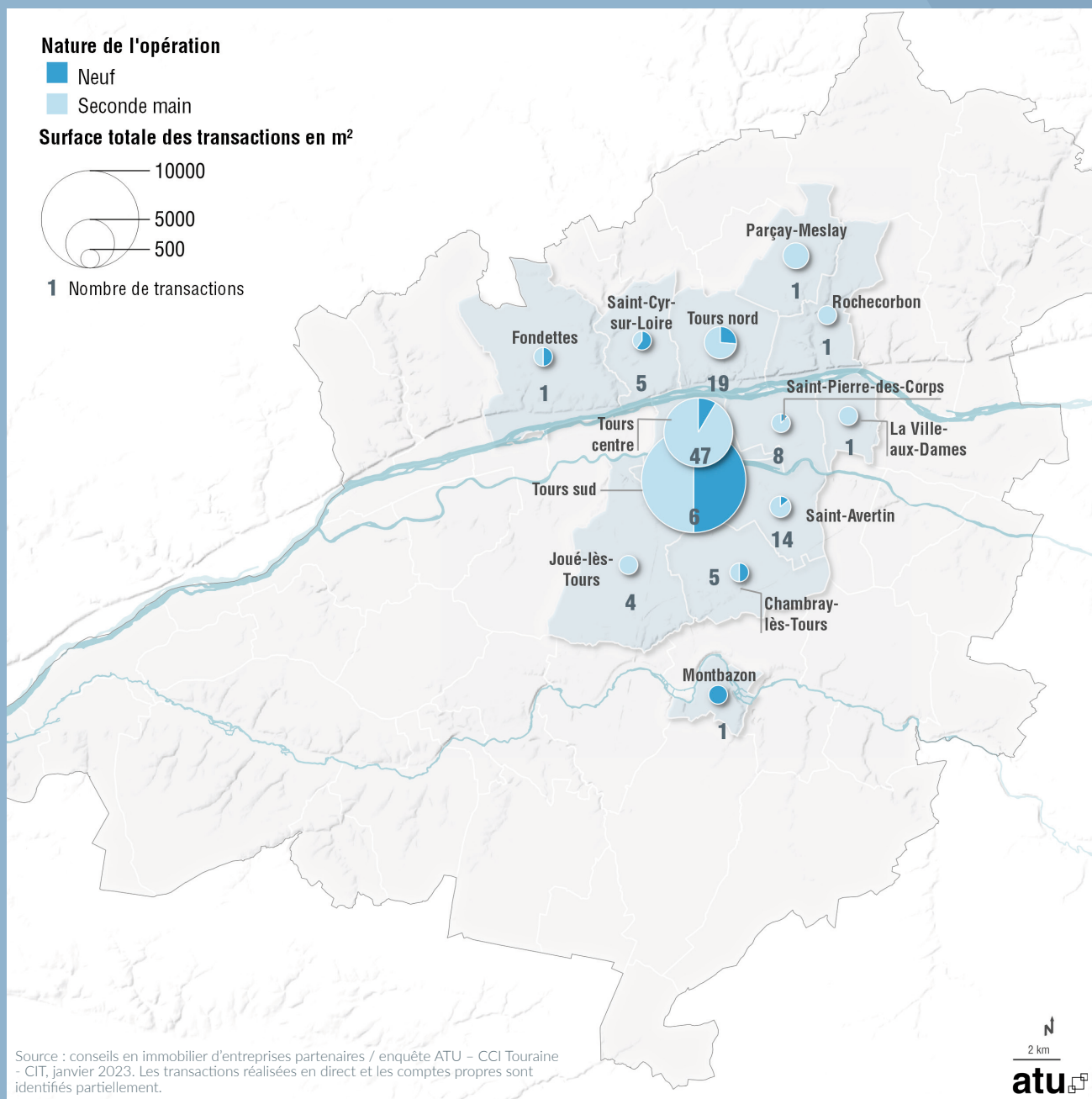
LOCATION
83 %

VENTE
17 %

La ville de Tours se distingue par des situations infracommunales variables : aucune vente n'a été enregistrée dans les secteurs de Tours Nord et de Tours Sud alors qu'à Tours Centre, 20% des transactions de bureaux sont des ventes. En volume, Tours Sud réalise le plus gros score de surfaces placées en 2022. Le secteur représente 50% des surfaces échangées de la commune de Tours, contre respectivement 15% pour Tours Nord et 33% pour Tours Centre.

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.

Répartition géographique des transactions de bureaux et état des biens négociés en 2022



UN MARCHÉ DOMINÉ PAR LA SECONDE MAIN

Huit transactions de bureaux sur dix sont réalisées en seconde main. Les surfaces neuves représentent 40% du volume placé en 2022, contre 16% et 25% respectivement en 2021 et 2020, traduisant une remontée par rapport aux années précédentes. Quatre communes n'enregistrent aucune location ou vente portant sur un produit neuf (leurs marchés respectifs sont donc portés exclusivement sur de la seconde main). Il s'agit de Joué-lès-Tours, Rochecorbon, Parçay-Meslay et La Ville-aux-Dames.

S'agissant de la location de bureaux neufs, elle concerne les communes de Fondettes, Saint-Avertin, Saint-Cyr-sur-Loire, Saint-Pierre-des-Corps et Tours.

Le stock à un an de produits neufs est quasi inexistant. Tout comme en 2022, force est de constater qu'une demande portant sur une

Bureaux commercialisés selon le type de produit en 2022

Type de produit	Nombre de transactions	Poids du nombre	Surface placée (m²)	Poids de la surface
Seconde main	92	81 %	19 051	60 %
Neuf	21	19 %	12 940	40 %
Ensemble	113	100 %	31 991	100 %

Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2023



surface de bureaux importante (plus de 1 500 m²) serait difficile à traiter dans un délai raisonnable.

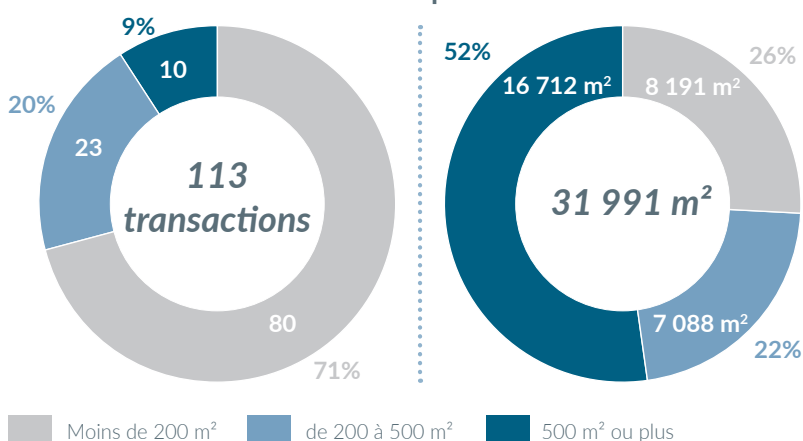
Le parc de bureaux a aussi besoin d'être renouvelé car certaines surfaces ne sont plus utilisables et conformes. Il s'agit notamment de proposer une offre en adéquation avec les nouvelles réglementations thermiques sur les bâtiments et les nouvelles façons de travailler. À ce jour, les souhaits exprimés par les entreprises portent, entre autres, sur une offre tertiaire neuve ou de beaux plateaux récents, dans les espaces accessibles du cœur de la métropole.

PLUS DE DEUX TRANSACTIONS SUR TROIS PORTENT SUR DES BUREAUX DE MOINS DE 200 M²

Le marché immobilier tertiaire de l'agglomération tourangelle se compose majoritairement de petites surfaces. En 2022, 71% des transactions ont porté sur des bureaux de moins de 200 m² comme en 2021. Cette typologie de surface a de plus en plus de poids dans les transactions (en nombre) si l'on compare au chiffre de 2018 (65%). En 2022, à l'autre extrémité, les opérations de plus de 500 m² représentent moins de 10% de l'activité mais 52% de la surface placée.

Naturellement, la proportion de petits locaux est plus importante à Tours Centre (53% des transactions portent sur les surfaces de moins de 200 m²) qu'à Tours Nord (43%). Dans le secteur de Tours Sud, ce sont les grandes surfaces qui dominent le marché en 2022 : on recense 5 opérations de plus de 500 m² dont

Bureaux commercialisés selon la superficie des locaux en 2022



Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2023

deux de plus de 4 000 m². Dans les autres communes de la métropole, l'offre de locaux tertiaires est majoritairement composée de petites surfaces de moins de 200 m² (63% des transactions), les surfaces intermédiaires représentent 32% des bureaux achetés et loués et celles de plus de 500 m², 5%.

DES PRENEURS MAJORITAIREMENT LOCAUX ET UNE FORTE PRÉSENCE DES ACTIVITÉS D'ENSEIGNEMENT

Des renseignements supplémentaires ont été donnés cette année par les conseils en immobilier d'entreprise. Parmi ceux-ci, l'origine des preneurs (appartenance ou non à l'agglomération tourangelle) ainsi que le détail des activités économiques exercées par ces derniers, dans le but d'apporter un éclairage sur la vocation économique des bureaux loués et vendus dans l'agglomération. L'information concernant l'origine des preneurs (endogène *versus* exogène) a été donnée pour 7 transactions sur 10, celle concernant l'activité économique exercée, pour 9 transactions sur 10.

L'analyse de ces informations révèle que la majorité des preneurs en 2022 sont des locaux et que les activités réalisées dans les bureaux échangés cette année-là sont, par ordre d'importance (en volume), des activités spécialisées, scientifiques et techniques (ingénierie, études techniques, activités juridiques et comptables, conseils pour les affaires et autres conseils de gestion), d'enseignement, et dans une moindre mesure, de services administratifs et de soutien (notamment de location de tous types d'articles personnels ou domestiques à des ménages ou à des entreprises. S'agissant du poids important de l'enseignement en 2022, il témoigne de la tendance actuelle des métropoles à affirmer leur position de pôle d'enseignement et de formation initiale et continue. Les transactions dans ce domaine sont enregistrées dans le cœur métropolitain, plus précisément à Tours, Saint-Avertin, Saint-Pierre-des-Corps et Joué-lès-Tours.

Le niveau des prix

DES NIVEAUX DE PRIX ÉLEVÉS À L'ACHAT EN SECONDE MAIN

Dans le neuf, le prix de location médian est stable par rapport à l'année 2021, il est de 143 €/m²/an en 2022. En seconde main, il est de 130 €/m²/an correspondant au niveau relevé en 2021. Au total, le prix de location médian (comprenant neuf et seconde main) est de 135 €/m²/an en 2022 dans l'agglomération tourangelle.

Le prix d'achat médian d'un bureau en seconde main est de 2 000 €/m²/an ce qui correspond à une très forte hausse relativement aux années précédentes (il était de 1 200 €/m²/an en 2021). Cette situation s'explique par des prix qui sont particulièrement élevés dans l'hypercentre de Tours. Le prix d'achat médian d'un bureau neuf est quant à lui de 1 940 €/m²/an. Au total, avec une tendance haussière des prix sur le marché des bureaux vendus en seconde main, le prix d'achat médian d'un bureau dans l'agglomération tourangelle est élevé en 2022 : 2 000 €/m² contre 1 390 €/m² en 2021.

Cet écart entre le prix d'achat médian dans le neuf et le seconde main peut s'expliquer par le fait que la plupart des programmes neufs livrés

sont bruts sous la réglementation RT 2012. Des coûts d'aménagement, non intégrés au prix d'achat, sont donc à supporter plus tard par l'acheteur. Dans le cas du seconde main, les aménagements sont déjà réalisés et d'une certaine manière intégrés dans le prix. À l'avenir, les programmes neufs seront soumis à la RE 2020 qui devrait impacter à la hausse les prix d'achat des bureaux, sans compter l'augmentation des prix du foncier, de construction et des taux d'intérêt. De façon plus générale, les prix constatés varient fortement 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. À noter : 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 2022

	Prix de vente HT/m ²	
	Tours	Agglomération
Neuf	2 100 € - 2 700 €	1 500 € - 2 900 €
Seconde main	2 000 € - 3 250 €	830 € - 2 000 €
	Prix de location/m ² /an	
	Tours	Agglomération
Neuf	135 € - 200 €	110 € - 150 €
Seconde main	80 € - 290 €	20 € - 190 €

Source : Club Immobilier de Touraine. Fourchettes de prix et valeur médiane 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 m².

LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ ET ENTREPÔTS



La dynamique du marché

CHIFFRES CLÉS DU MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ ET ENTREPÔTS

125

C'est le nombre de transactions réalisées au cours de l'année 2022. Ce chiffre est en hausse par rapport à 2021 (82).

133 102 m²

*C'est le volume global de locaux commercialisés au cours de l'année 2022. L'activité est toujours très élevée, soit au-dessus de la moyenne décennale (74 000 m²).
À noter : la part des transactions réalisées en direct et en compte propre augmente par rapport à l'année 2021 (50% contre 17% en 2021).*

86%

C'est la part de la surface placée en seconde main sur l'année 2022 (contre 94% l'année dernière), ce qui représente un volume de 101 211 m².

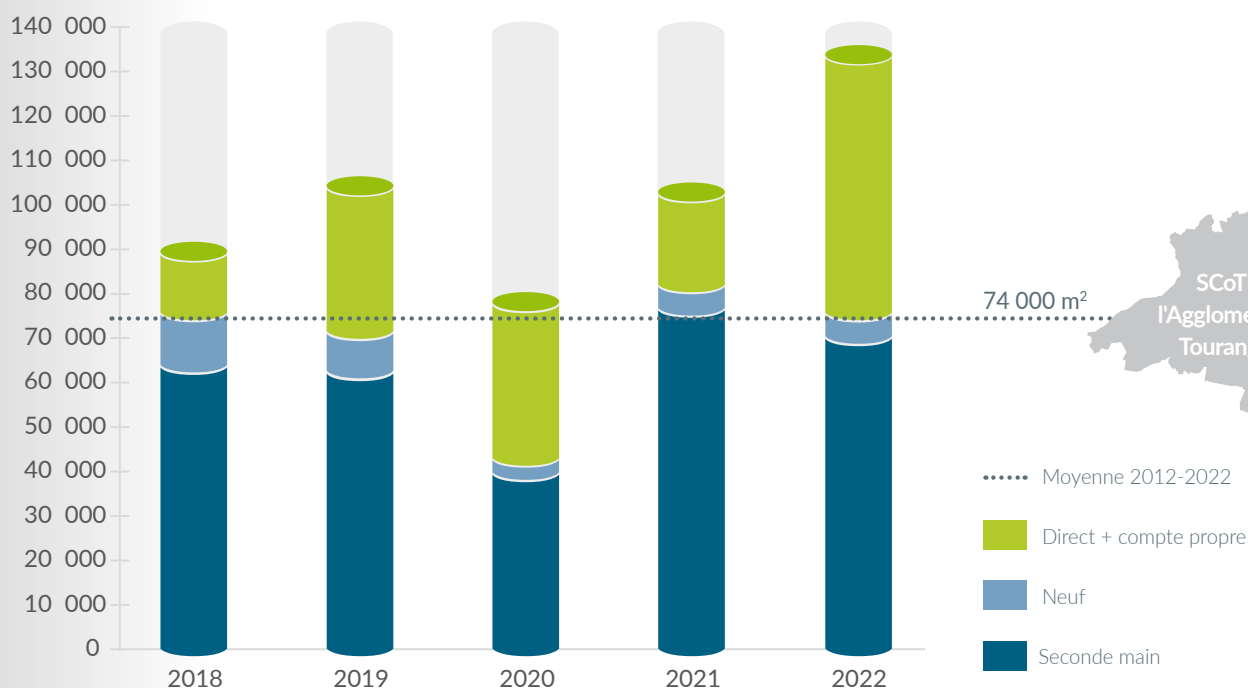
19 654 m²

C'est la plus grande surface de locaux d'activité et entrepôts placée en 2022 dans la commune de Sorigny. Il s'agit d'un bâtiment qui accueillera une activité d'entreposage (commerce de gros).

UN NIVEAU D'ACTIVITÉ TOUJOURS TRÈS ÉLEVÉ

125 transactions représentant un peu plus de 133 000 m² de locaux d'activité et entrepôts ont été réalisées en 2022. Il s'agit d'un volume de commercialisation très élevé si l'on s'en réfère au niveau de la moyenne décennale (74 000 m²). L'activité s'est bien répartie dans l'année, elle a été un peu plus importante au cours du troisième trimestre (30% des surfaces placées). Contrairement au marché de l'immobilier tertiaire, ce marché s'est redressé rapidement après la crise de la covid-19 et ce malgré une offre qui se tarie également.

Évolution du volume de locaux d'activité et entrepôts commercialisés et réalisés en direct et clé en main



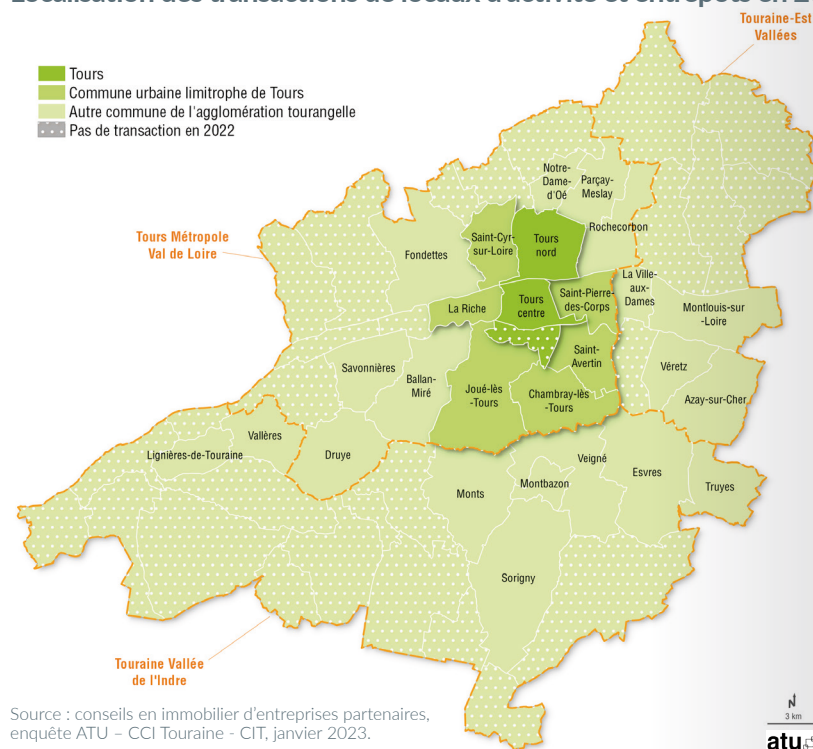
Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2023. Les transactions réalisées en direct et les comptes propres sont identifiés partiellement.

L'analyse du marché

DES TRANSACTIONS PRINCIPALEMENT RÉALISÉES EN PARCS D'ACTIVITÉ

L'activité se focalise en 2022 à Chambray-lès-Tours, Joué-lès-Tours, La Ville-aux-Dames, Montlouis-sur-Loire, Saint-Avertin, Saint-Pierre-des-Corps, Tours et Veigné qui accueillent chacune au moins 5 transactions de locaux d'activité et entrepôts. Au total, un peu moins de 7 transactions sur 10 ont lieu dans la métropole de Tours contre 9 transactions sur 10 en 2020. Comme sur le marché des bureaux, le territoire métropolitain concentre l'essentiel des transactions de locaux et entrepôts réalisés. Néanmoins, l'activité est de moins en moins concentrée dans la métropole. Cette situation s'explique par la rareté du foncier dans cette dernière et par des opérations d'aménagement dans des zones dédiées à l'économie par les intercommunalités situées en périphérie. La majorité des commercialisations se situe au sein de parcs d'activité dédiés (plus de 100 000 m² ont été placés au sein de ceux-ci, soit 85% du total de la surface commercialisée en 2022). Le parc d'activités Isoparc de Sorigny enregistre le plus fort volume de surfaces placées (plus de 20 000 m²) suivi la zone d'activités « Les Aubuis - Jean Perrin » sur les communes de

Localisation des transactions de locaux d'activité et entrepôts en 2022



Chambray-lès-Tours et Saint-Avertin et de la zone industrielle du Menneton à Tours. En nombre de transactions, la zone d'activités « Les Aubuis-Jean Perrin » a enregistré le plus grand nombre de transactions (14), la situant ainsi devant la ZAC de la Vrillonnerie à Chambray-lès-Tours qui dénombre 10 transactions de locaux d'activité et entrepôts.

LE VOLUME D'ACQUISITIONS EN BAISSÉ

Les locations représentent 72% des transactions (en nombre) et les ventes, 28%. Leur nombre a augmenté entre 2022 et 2021 (+46%). Le niveau encore bas des taux d'intérêt en 2022 a incité les entreprises à acquérir leur immobilier. L'augmentation des taux poura remettre en cause cette dynamique d'acquisition bien que, dans le domaine des locaux d'activité et entrepôts, des logiques patrimoniales soutiennent la demande de biens à l'achat. En termes de surfaces placées, les ventes concentrent 44% de l'activité (58 795 m²) (elles représentaient 57% du volume des transactions en 2021). 17 communes de l'agglomération tourangelle ont fait l'objet d'au moins une vente à utilisateur en 2022.

Locaux d'activité et entrepôts commercialisés selon la nature de l'opération en 2022

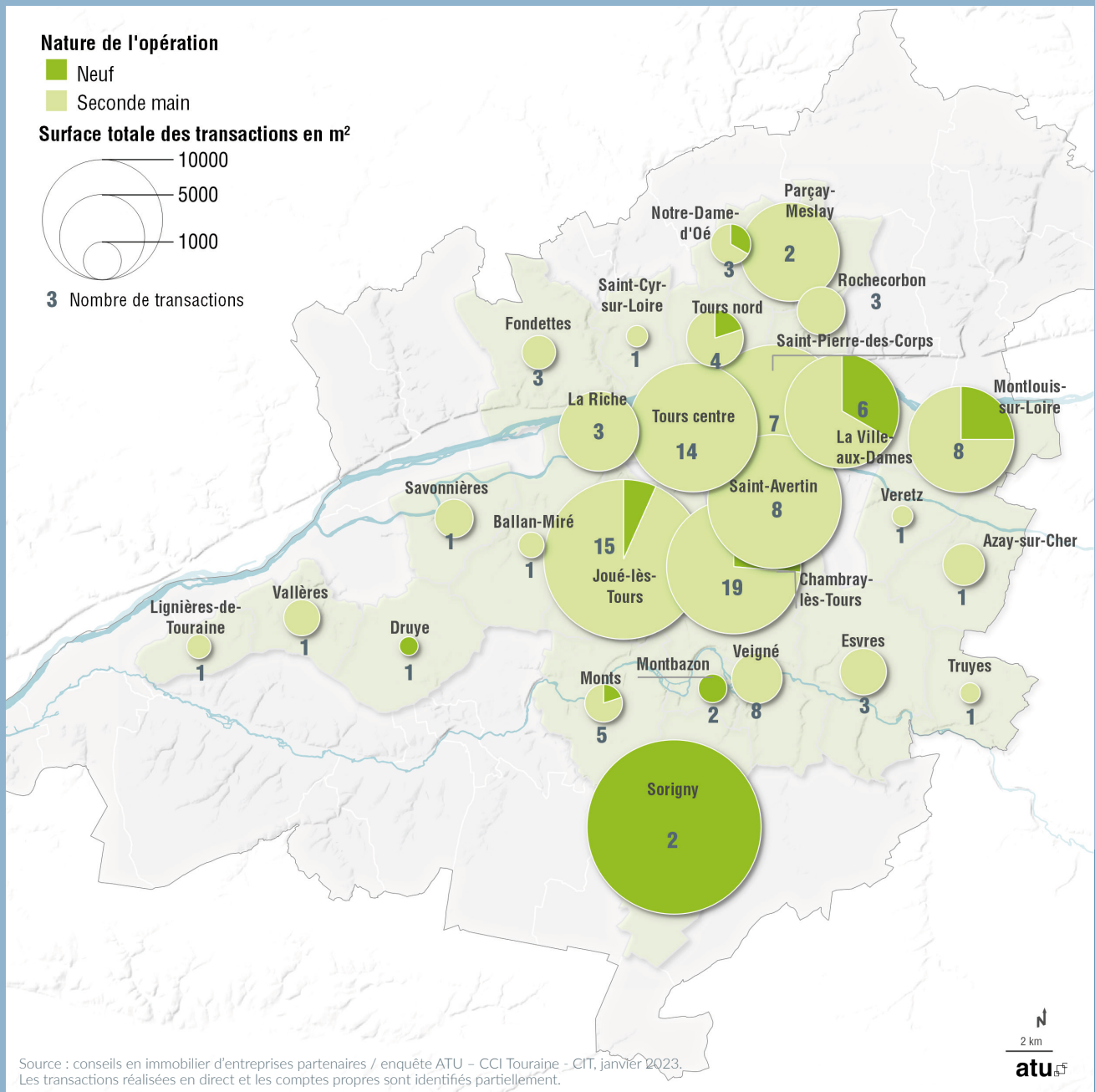
Nature de l'opération	Nombre de transactions	Poids du nombre	Surface placée (m ²)	Poids de la surface
Location	90	72%	74 307	56%
Vente utilisateur	35	28%	58 795	44%
Ensemble	125	100 %	133 102	100 %

Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2023



Dans la ville de Tours, l'essentiel des transactions a porté sur des biens en location. La seule vente a concerné le secteur de Tours Centre en 2022. Enfin, les communes de Joué-lès-Tours et Chambray-lès-Tours enregistrent le plus grand nombre de ventes (5 chacune). Sorigny détient le record de surfaces de locaux vendues en 2022, suivie de la commune de Joué-lès-Tours et Saint-Pierre-des-Corps.

Répartition géographique des transactions de locaux d'activité et d'entrepôts et état des biens négociés en 2022



UN MARCHÉ DE SECONDE MAIN

Le poids du marché neuf demeure à un niveau plus faible que celui de la seconde main (14 % des transactions) mais le volume de surfaces neuves louées et vendues en 2022 augmente par rapport à 2021 (24% contre 6% en 2021).

Vingt-huit communes du SCoT de l'Agglomération Tourangelle sur 54 ont vu la réalisation d'une opération de locaux d'activité et entrepôts en 2022. Dix d'entre-elles enregistrent au moins une transaction dans le neuf. La commune de Chambray-lès-Tours enregistre le plus grand nombre de transactions dans ce domaine (5).

L'activité de seconde main concerne une grande partie du territoire. Elle a été plus particulièrement dynamique à Chambray-lès-Tours, Joué-lès-Tours, Montlouis-sur-Loire, Veigné, Saint-Avertin et Tours qui ont été l'objet d'au moins 8 transactions de locaux d'activité et entrepôts. Viennent ensuite Saint-Pierre-des-Corps, Esvres, La-Ville-aux-Dames, Monts avec de 5 à 7 transactions de seconde main.

Une vigilance particulière est à porter sur l'offre disponible qui est pour beaucoup constituée

Locaux d'activité et entrepôts commercialisés selon le type de produit en 2022

Type de produit	Nombre de transactions	Poids du nombre	Surface placée (m²)	Poids de la surface
Seconde main	107	86%	101 211	76%
Neuf	18	14%	31 891	24%
Ensemble	125	100 %	133 102	100 %

Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU – CCI Touraine - CIT, janvier 2023.

Commentaire : Sur 125 transactions de locaux d'activité et entrepôts, 45 transactions directes ont été recensées en 2022. 7 concernent des produits neufs (sur 15 transactions dans le neuf) et 38 des produits de seconde main (sur 110 transactions). Les transactions réalisées en direct et les comptes propres sont identifiés partiellement.

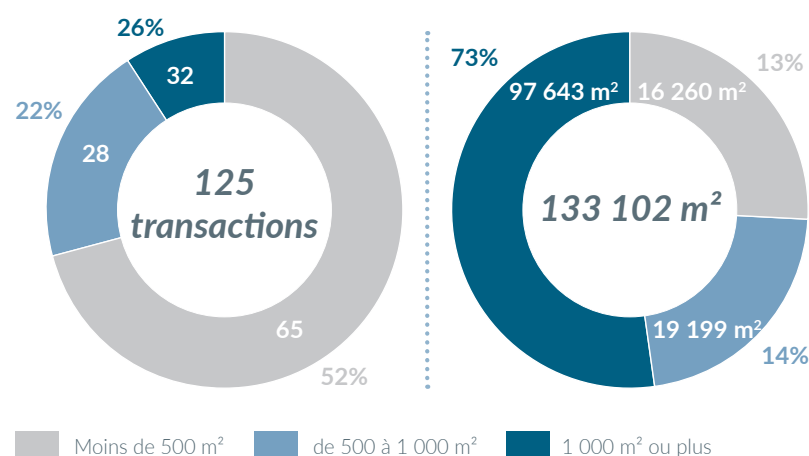


de produits anciens et obsolètes. Leur rénovation ou leur reconversion est un chantier à ouvrir. La forte augmentation des coûts de construction et des terrains redonne un attrait certain à l'offre de seconde main, qui même après une campagne de travaux de mise aux normes reste plus attractive que le neuf actuellement. S'agissant de l'offre neuve, elle s'est reconstituée depuis 2020 notamment par le biais d'opérations réalisées en compte propre. Il existe par ailleurs une volonté des territoires de densifier les terrains vendus avec le développement de petits parcs d'activité.

UNE TRANSACTION SUR DEUX PORTE SUR DES LOCAUX DE MOINS DE 500 M²

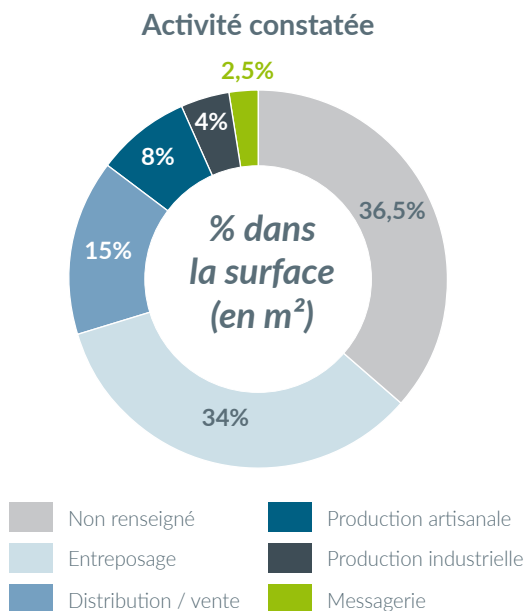
En nombre de transactions, le marché des locaux d'activité et entrepôts de l'agglomération tourangelle est dominé par les surfaces de moins de 500 m² (52% des transactions en 2022). Les opérations d'au moins 1 000 m² représentent 26% de l'activité mais 73% de la surface placée. Cette offre de grands volumes se situe à Sorigny, Chambray-lès-Tours, Joué-lès-Tours, Saint-Pierre-des-Corps, Saint-Avertin et Tours. 9 transactions de plus de 1 000 m² sont réalisées en dehors de Tours Métropole Val de Loire, dans quatre communes, un chiffre en nette progression par rapport à l'année précédente (une seule opération de cette taille avait été enregistrée à Azay-sur-Cher en 2021).

Locaux d'activité et entrepôts commercialisés selon la superficie des locaux en 2022



Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU – CCI Touraine - CIT, janvier 2023.

UN TIERS DE LA SURFACE PLACÉE CONSACRÉ À DES ACTIVITÉS D'ENTREPOSAGE



Les preneurs des locaux d'activité et entrepôts de l'agglomération tourangelle sont principalement originaires du territoire (à hauteur de 77% des transactions pour laquelle l'information a été renseignée). Les locaux placés sont en grande majorité dédiés à des activités de transports, commerce de gros (entrepôtage), commerciales et de réparation d'automobiles et de motocycles ainsi que de construction. Les codes NAF usuellement utilisés pour caractériser l'activité des entreprises masquant parfois la réalité des activités exercées dans les locaux, les conseils en immobilier d'entreprise ont également fourni des renseignements sur l'activité constatée sur la base de 5 catégories : distribution / vente, entreposage, messagerie, production artisanale ou industrielle. Au total, l'activité qui ressort le plus est l'entrepôtage suivie de la distribution/vente.

Le niveau des prix

LES LOCAUX ET ENTREPÔTS NEUFS CONNAISSENT UNE HAUSSE DES PRIX DE LOCATION ET D'ACQUISITION

Le marché des locaux d'activité et entrepôts est dynamique. Plus précisément, le prix d'achat médian d'un local d'activité neuf dans l'agglomération se situe à 1 000 euros (contre 900 €/m² en 2021, et 600 €/m² en 2020). Le prix d'achat médian en seconde main s'établit, quant à lui, à 600 €/m²/an soit moins qu'en 2021 (700 €/m²/an).

Le prix de location médian dans le neuf est de 71 €/m²/an ce qui correspond à une hausse par rapport à l'année précédente ; en seconde main, le prix de location médian est stable (58 €/m²/an).

Au total, dans le neuf, l'augmentation du coût des matériaux et la pénurie de foncier est venue impacter les prix à la hausse. 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-dessus. 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 2022

	Prix de vente HT/m²	
	Tours	Agglomération
Neuf	Pas de transaction	900 € - 1 100 €
Seconde main	400 € - 1 100 €	200 € - 1 000 €

	Prix de location HT/m²	
	Tours	Agglomération
Neuf	NC	50 € - 110 €
Seconde main	60 € - 120 €	25 € - 95 €

Source : Club Immobilier de Touraine. Fourchettes de prix et valeur médiane 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 m².

LES PARTENAIRES

Ils ont participé à cette étude

L'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours, la Chambre de Commerce et d'Industrie 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
 6, rue du Pré de l'Essart
 37550 SAINT AVERTIN
 Tél : 02 47 803 803
 E-mail : tours@advenis-res.com
 Internet : www.advenis-res.com



ARTHUR LOYD
BOILLE IMMOBILIER
 47, rue Edouard Vaillant
 37000 TOURS
 Tél : 02 47 750 750
 E-mail : contact@arthurloyd-tours.com
 Internet : www.arthur-loyd-tours.com



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



TOURAIN-EST VALLÉES
SERVICE DÉV. ÉCONOMIQUE
 48, rue de la Frelonnerie BP70
 37270 MONTLOUIS-SUR-LOIRE
 Tél : 02 47 50 72 96
 Fax : 02 47 50 79 65
 E-mail : soufiane.khachlao@touraineestvallees.fr
 Internet : www.touraineestvallees.fr



TOURAIN 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 - TOURAIN
 1 Rue Schiller BP 80415
 37200 Tours
 Tél : 02 47 47 20 00
 E-mail : cecile.francois@touraine.cci.fr
 Internet : www.touraine.cci.fr
 Internet : www.simplanter-en-touraine.com



IM VALORIS
 73 rue Marceau
 37000 TOURS
 Tél : 06 18 11 73 20
 E-mail : benjamin.adriaenssens@imvaloris.com
 Internet : www.imvaloris.fr



LELIEVRE
 41, rue de la Milletière - bât. F
 37100 TOURS
 Tél : 02 47 05 08 08
 E-mail : claire.cherrier@lelievre-immobilier.com
 Internet : www.lelievre-immobilier-entreprise.com



SOCIÉTÉ D'ÉQUIPEMENT DE LA TOURAIN - LA SET
 40, rue James Watt BP 20605
 37206 TOURS Cedex 3
 Tél : 02 47 80 44 43
 Port : 06 31 39 12 17
 E-mail : daumain@set.fr
 Internet : www.set.fr



TAT IMMOBILIER
 25 rue de la Milletière
 37100 Tours
 Tél : 06 73 41 44 41
 E-mail : valerie.balzeau@tat.com
 Internet : www.tatimmobilier.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



LA CENTRALE IMMOBILIÈRE
ORPI ENTREPRISES
 15, avenue de Grammont
 37000 TOURS
 Tél : 02 47 75 53 57
 Port : 06 24 13 12 59
 E-mail : thomas.rocher@lci-orpi.com
 Internet : www.orpientreprises.com



L&A COMMERCES
 16 Rue Richelieu
 37000 TOURS
 Tél : 02 47 20 30 07
 E-mail : m.navarre@lacommerces.com
 Internet : www.lacommerces.com



ART PROM
ARTPROM
 13 rue Edouard Vaillant
 BP 31517
 37015 TOURS Cedex 1
 Tél : 02 47 70 22 32
 E-mail : antoine.pillot@artprom.fr
 Internet : www.artprom.fr



WEADVISOR IMMOBILIER
 32 avenue André Maginot
 37100 TOURS
 Tél : 02 47 35 96 10
 E-mail : r.fichepain@weadvisor-immobilier.fr
 Internet : www.weadvisor-immobilier-tours.fr



OWIMO IMMOBILIER
 32 avenue André Maginot
 37100 TOURS
 Tél : 02 47 42 90 61
 E-mail : jerome.goyard@owimo.fr
 Internet : www.owimo.fr



TOURAIN OUEST VAL DE LOIRE
 2 rue des Sablons
 37340 Cléré-les-Pins
 Tél : 02 47 24 06 32
 E-mail : contact@cctoal.fr
 Internet : www.cctoal.fr

GLOSSAIRE

Définition des indicateurs de marché Immostat

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.

Compte propre : 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.

Transaction directe : 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

Bertrand Begat - Président
1, rue Schiller
37200 Tours
Tél : +33 (0)2 47 44 70 58
contact@club-it.fr
www.club-it.fr



Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

Emilie Bourdu - Dynamiques économiques
3 cours du 56 avenue Marcel Dassault - BP 601
37206 Tours cedex 3
Tél : +33 (0)2 47 71 70 95
bourdu@atu37.fr
www.atu37.org



Chambre de Commerce et d'Industrie de Touraine

Cecile FRANCOIS - Conseillère implantation et développement des entreprises
1, rue Schiller - BP 80415
37204 Tours
Tél : +33 (0)2 47 47 20 00
cecile.francois@touraine.cci.fr
www.touraine.cci.fr
www.simplanter-en-touraine.com