

2017

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

.....

atu. Agence d'Urbanisme
de l'Agglomération de Tours

 CCI TOURAINE Chambre de Commerce et
d'Industrie - Touraine

 Club
Immobilier
de Touraine **Club Immobilier de Touraine**

SOMMAIRE



Éditorial

Page 3

Par François Boille, Président du Club Immobilier de Touraine.

À propos

Page 4

Le champ de l'étude.

L'évolution de l'observatoire.

L'immobilier tertiaire

Page 6

La dynamique du marché.

Les caractéristiques des transactions.

Le niveau des prix



Les locaux d'activités et entrepôts

Page 12

La dynamique du marché.

Les caractéristiques des transactions.

Le niveau des prix.



Les partenaires

Page 18

Ils ont participé à cette étude.

Glossaire

Page 19

Définition des indicateurs de marché Immostat.

LE MOT DU PRÉSIDENT

Un marché actif marqué par la rareté des grandes transactions



Observatoire de l'immobilier d'entreprise. Comme chaque année depuis plus de 15 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, les entreprises, etc.

” Un niveau d'activité record depuis 15 ans

En 2017, sur le territoire du SCoT de l'Agglomération Tourangelle, plus de **75.500 m² de locaux d'activité** et **42.200 m² de bureaux** ont été placés. Pour ces deux secteurs d'activité, il s'agit d'un volume de commercialisation jamais atteint au cours des 15 dernières années.

Autre indicateur du dynamisme du marché : le **taux de concrétisation**. Il présente lui aussi un niveau record, rendu possible par une demande qualifiée et en quantité suffisante (retour à des niveaux semblables à ceux du début des années 2000). Le marché à la hausse et la baisse du stock facilitent, quant à eux, la prise de décision des preneurs potentiels.

” Une stabilité des prix

2017 s'apparente à une **année de reprise**. Aussi, malgré un marché dynamique, les prix ne connaissent pas d'évolution importante. Ils sont stables, notamment pour les produits partagés (division en volume, copropriété, etc.). Certains types de biens peuvent avoir connu une hausse de valeur, comme les bâtiments indépendants (exemple : monopropriété). 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 et taille du terrain d'assiette dans le cadre d'un local d'activité, etc.

” Une baisse du stock

La demande soutenue et la commercialisation satisfaisante conduisent mécaniquement à une baisse de l'offre. Certains segments sont plus particulièrement touchés : le **neuf**, notamment l'offre de qualité, bien située et proposée à la vente.

En ce début 2018, les souhaits exprimés par les entreprises portent, entre autres, sur une offre tertiaire neuve ou de beaux plateaux récents, à Tours et dans les communes urbaines limitrophes. Compte tenu de la faiblesse de l'offre, les **capacités de production** apparaissent comme devant être développées, en prenant garde aux répercussions qu'il pourrait y avoir sur les prix. Le niveau important d'activité constaté en 2017 tient pour partie à leur stabilité.

Par ailleurs, l'offre disponible est pour beaucoup constituée de **produits anciens et obsolètes**. Leur **rénovation ou leur reconversion** représentent des chantiers sur lesquels il conviendrait de s'interroger.

François Boille

Président du Club Immobilier de Touraine

LE CHAMP DE L'ÉTUDE

L'étude annuelle portant sur le marché de l'immobilier d'entreprise de l'agglomération tourangelle existe depuis 2000.

Ce tableau de bord connaît cette année quelques évolutions. D'une part, les recompositions institutionnelles étendent le périmètre d'observation du SCoT de l'Agglomération Tourangelle de 40 à 54 communes. D'autre part, la disparition de l'Observatoire de l'Économie et des Territoires de Touraine conduit les partenaires à recentrer l'étude 2018 sur le marché des transactions.

Aire d'analyse

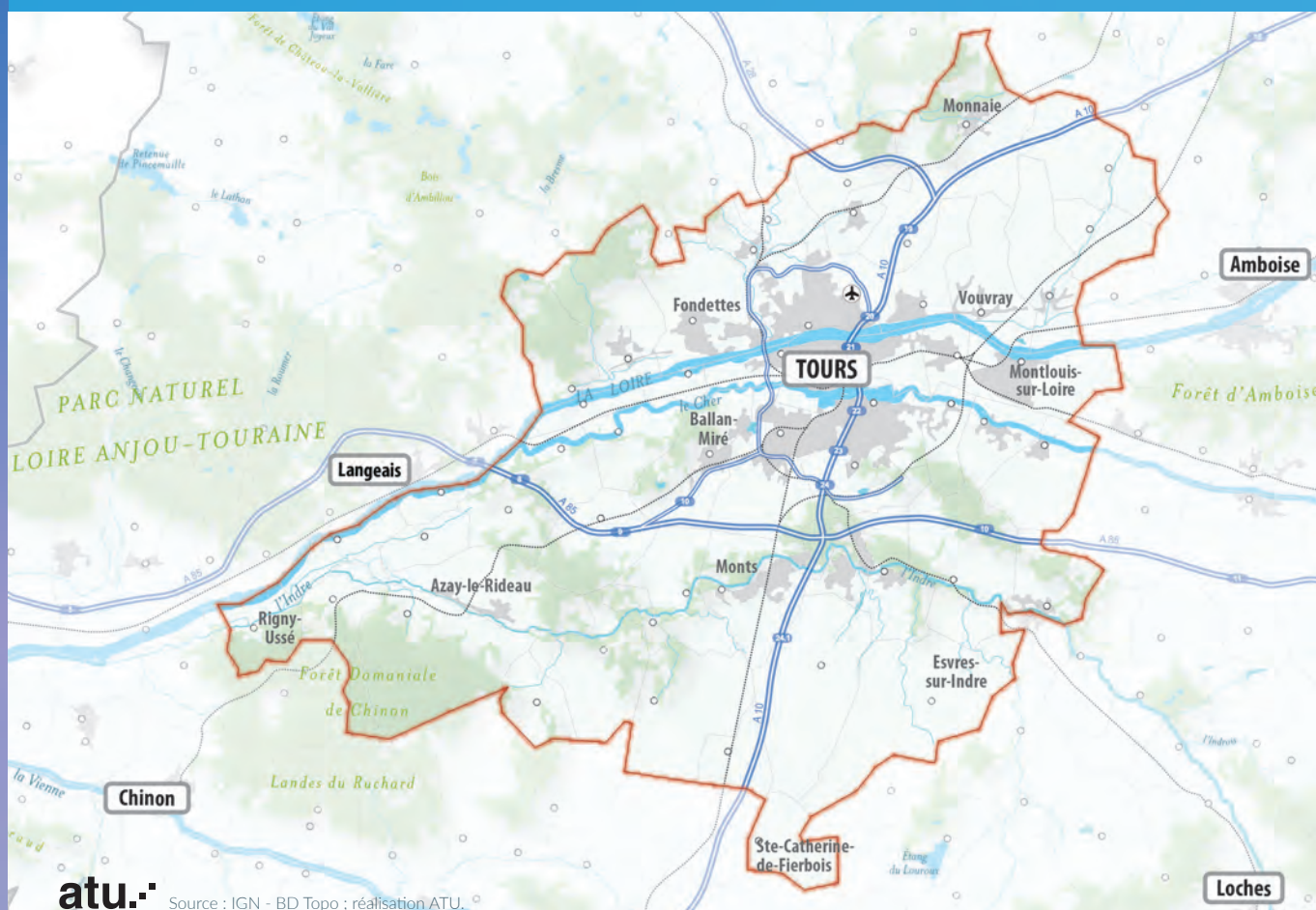
Les 54 communes composant le SCoT de l'Agglomération Tourangelle depuis le 1^{er} janvier 2017.

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 intégrées.

LE SCoT DE L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE

1.090 Km² **381.000** habitants **172.000** emplois



L'OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

2018

18 ANNÉES D'OBSERVATION

Grâce à un partenariat solide entre acteurs publics et privés, la Touraine dispose d'un outil d'observation pérenne, unique en région Centre - Val de Loire.

Pour le faire vivre, le Club Immobilier de Touraine (CIT) travaille désormais avec l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours (ATU) et la Chambre de Commerce et d'Industrie de Touraine (CCI). Ces dernières collectent et analysent les données, en lien avec la Commission Immobilier d'Entreprise du CIT.

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 de Touraine, l'Agence de Développement de la Touraine et la Fnaim Entreprise.

LE MARCHÉ DES BUREAUX

CHIFFRES CLÉS DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE

42.268 m²

C'est le volume global enregistré au cours de l'année 2017.

Une nette reprise du marché qui dépasse le record constaté en 2015 (41.714 m²), après une année 2016 morose.

40 %

C'est la part des transactions réalisées sur Tours Centre, en forte augmentation.

À noter : l'absence d'offre en neuf entre Loire et Cher et la diminution du stock en seconde main.

4.700 m²

C'est la plus grande surface de bureaux commercialisée en compte propre sur l'année 2017 avec l'acquisition du Wilson par Citya.

À noter : cette transaction contribue fortement à l'augmentation de la part de la demande placée à Tours Centre, puisqu'elle représente à elle seule près de 30% du volume commercialisé sur ce secteur.

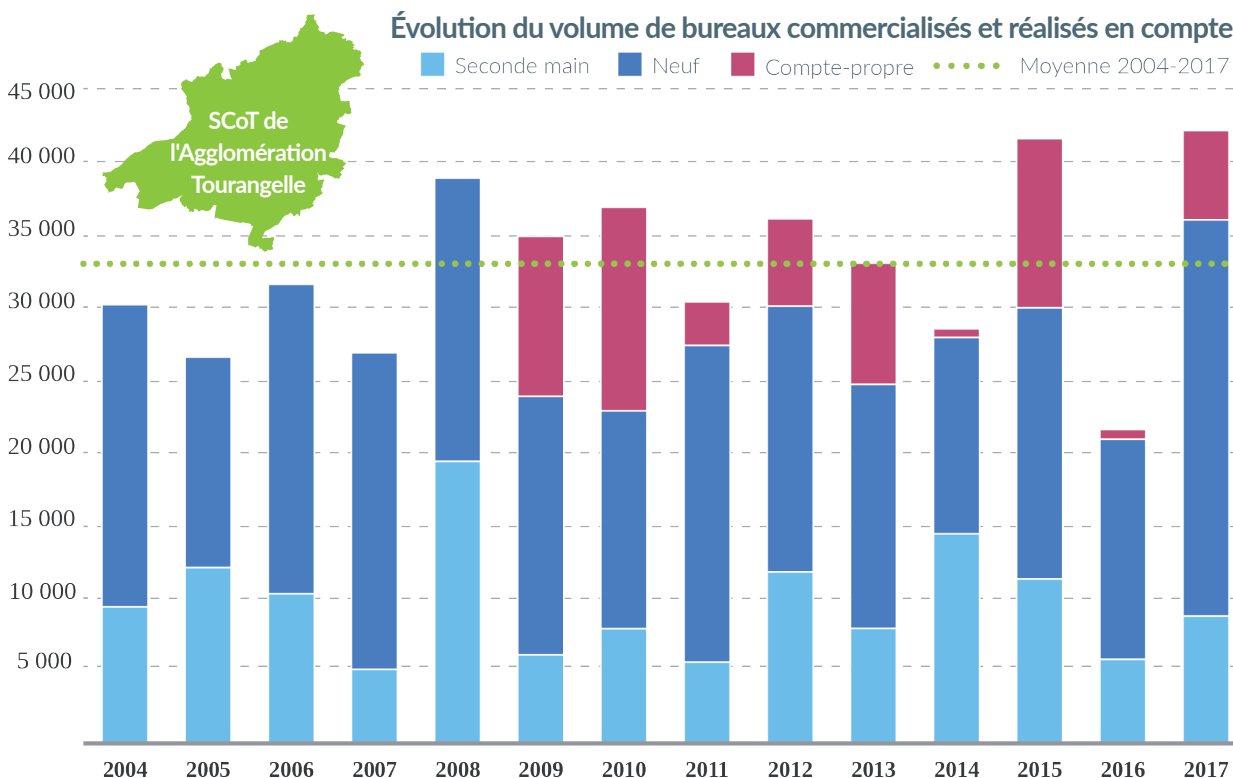
16.054 m²

C'est la surface de bureaux commercialisée au cours du 1^{er} trimestre 2017.

Il s'agit de la période la plus dynamique avec 28% des transactions et 38% de la surface placée en 2017.

UN DYNAMISME RECORD

128 transactions représentant plus de 42.200 m² de bureaux ont été réalisées en 2017. Il s'agit d'un volume de commercialisation jamais atteint au cours des quinze dernières années. L'activité a été plus particulièrement importante au cours du premier trimestre (28% des transactions et 38% des surfaces placées), sauf dans le secteur de Tours Nord où près de 40% des transactions et des surfaces placées l'ont été au cours du second semestre (notamment opération de l'Aéronef).



AUTRE INDICATEUR DU DYNAMISME DU MARCHÉ

Le taux de concrétisation. Il présente lui aussi un niveau record, rendu possible par une demande qualifiée et en quantité suffisante (retour à des niveaux semblables à ceux du début des années 2000). Le marché à la hausse et la baisse du stock facilitent, quant à eux, la prise de décision des preneurs potentiels.

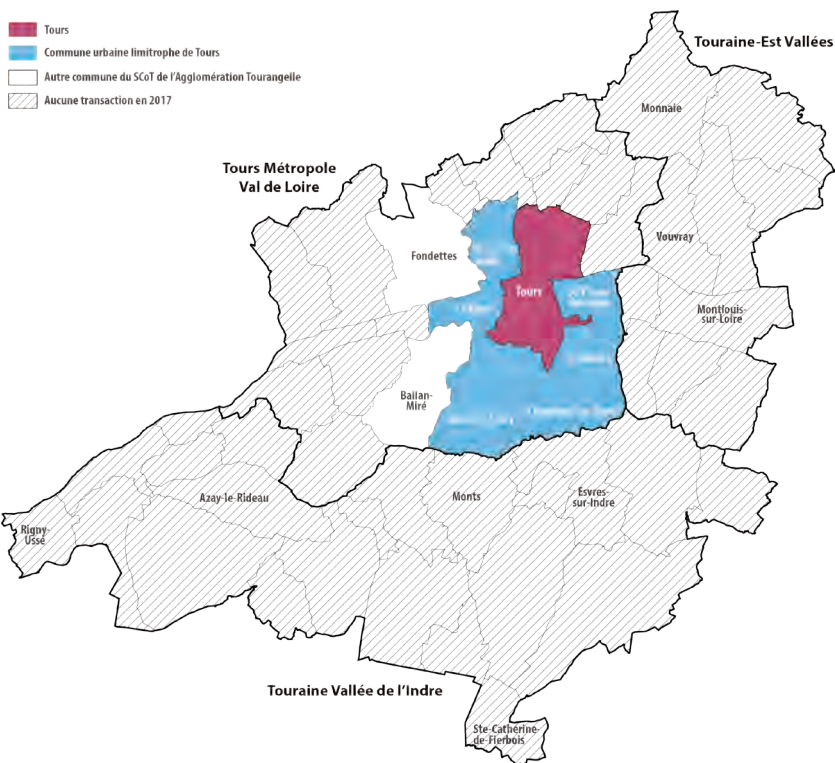


LE MARCHÉ DES BUREAUX

UNE ACTIVITÉ CONCENTRÉE À TOURS ET DANS LES COMMUNES URBAINES LIMITROPHES

En 2017, 7 transactions sur 10 concernent des demandes placées à Tours, plus particulièrement entre Loire et Cher. En dehors de la ville centre, l'activité se concentre dans les six communes urbaines limitrophes. Saint-Avertin accueille la moitié des transactions réalisées dans cet espace. La majorité des bureaux commercialisés se situe en dehors de parcs d'activité dédiés. Tours entre Loire et Cher ainsi que Tours Nord (avenue Maginot, quartier Monconseil) constituent les secteurs urbains les plus actifs. Pour ce qui est des espaces dédiés à l'activité économique, les Deux Lions et Europarc à Tours ainsi que les Granges Galands à Saint-Avertin concentrent l'essentiel des transactions réalisées en 2017. Au final, à Tours, une demande placée sur 3 s'est faite au sein d'un parc d'activité dédié.

Territoire d'analyse



Source : traitement ATU.

DES TRANSACTIONS DOMINÉES PAR LA LOCATION

Le marché immobilier tertiaire est essentiellement locatif. Cette situation connaît des nuances en fonction des territoires observés. Si trois communes ont uniquement permis de placer de la demande locative (Ballan-Miré, Joué-lès-Tours et La Riche), deux présentent un marché également réparti entre location et vente à utilisateur (Chambray-lès-Tours et Saint-Pierre-des-Corps) et une a seulement vu la réalisation de projets d'acquisition (Fondettes). En outre, trois quarts de la demande placée l'a été en location à Saint-Avertin et Saint-Cyr-sur-Loire. La ville centre se distingue, quant à elle, par des situations

Bureaux commercialisés selon la nature de l'opération

Nature de l'opération	Nombre de transactions	Poids du nombre	Surface placée (m ²)	Poids de la surface
Location	92	72 %	23 109	55 %
Vente utilisateur	36	28 %	19 159	45 %
Ensemble	128	100 %	42 268	100 %

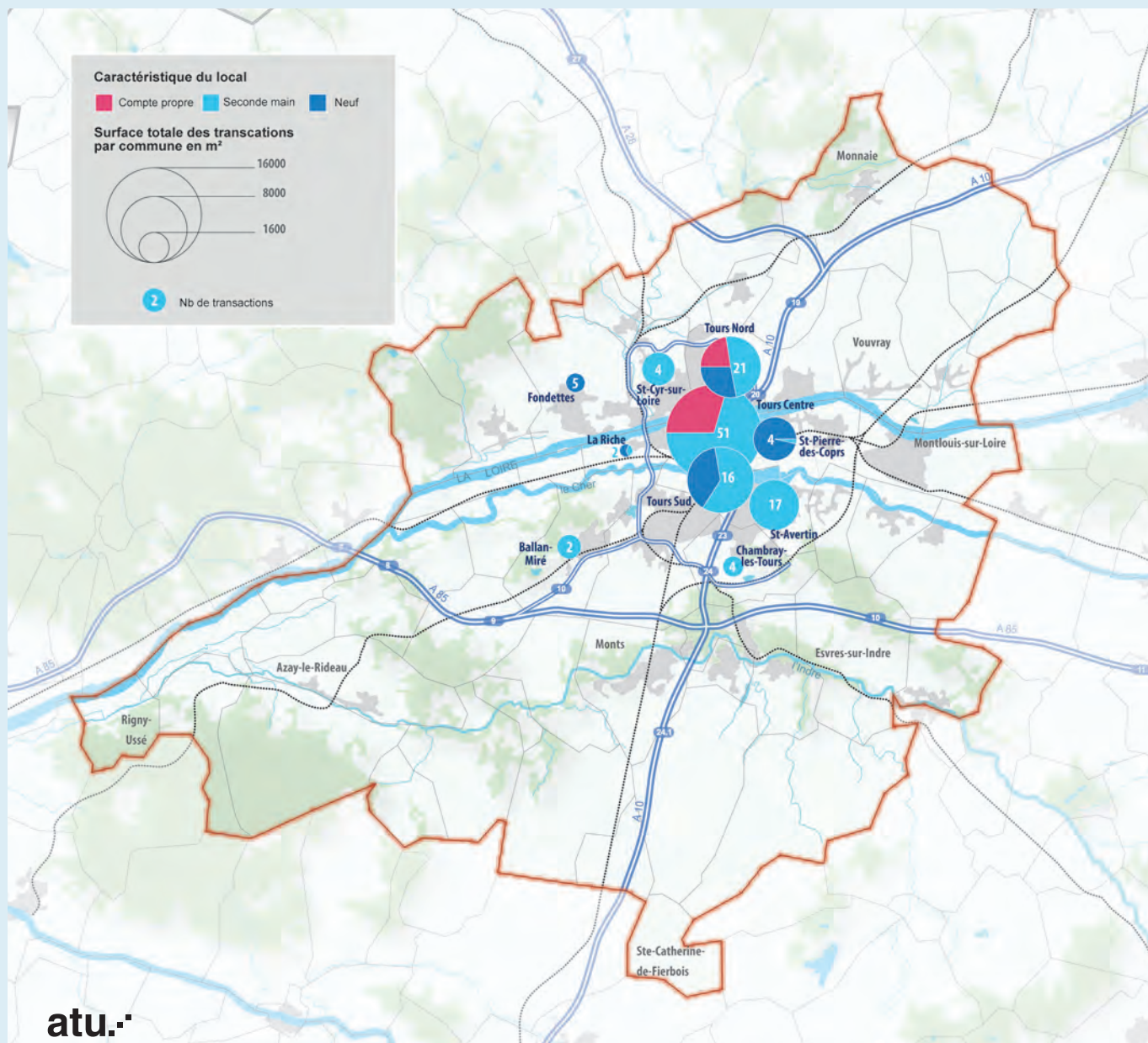
Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2018.



infracommunales variables : 2 transactions sur 3 sont des locations entre Loire et Cher, c'est environ 9 sur 10 ailleurs, avec un poids de ce marché plus marqué au Sud du Cher qu'au Nord de la Loire.

LE MARCHÉ DES BUREAUX

Localisation des bureaux commercialisés et principales opérations réalisées en compte propre en 2017



Source : IGN - BD Topo ; conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2018. Les comptes-propres sont identifiés partiellement.

LE MARCHÉ DES BUREAUX

UN MARCHÉ DE SECONDE MAIN

Le poids du marché neuf continue de baisser atteignant 16% des transactions et 21% de la demande placée en 2017. Certaines villes sont dépourvues d'une telle offre. C'est notamment le cas de Tours où aucune vente n'a été enregistrée dans le neuf, de même qu'aucune location d'un bien récent entre Loire et Cher. D'une manière générale, seules les communes de Fondettes et de Saint-Pierre-des-Corps ont été le lieu de ventes dans le neuf en 2017. Les projets des Deux Croix pour la première et de la rue Fabienne Landy pour la seconde ont permis cette activité. Pour ce qui est de la location, les transactions portent sur des secteurs géographiques étendus (Tours hors hyper centre, Joué-lès-Tours, La Riche et Saint-Pierre-des-Corps) mais demeurent faibles en volume. À noter : aucune location d'un bien récent n'est à dénombrer en dehors de Tours et de ses communes urbaines limitrophes.

Bureaux commercialisés selon le type de produit

Type de produit	Nombre de transactions	Poids du nombre	Surface placée (m ²)	Poids de la surface
Seconde main	107	84 %	33 602	79 %
Neuf	21	16 %	8 666	21 %
Ensemble	128	100 %	42 268	100 %

Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2018.



Les souhaits exprimés par les entreprises portent, entre autres, sur une offre tertiaire neuve ou de beaux plateaux récents, précisément dans ces espaces du cœur de la Métropole. Compte tenu de la faiblesse de l'offre, les capacités de production apparaissent comme devant être développées, en prenant garde aux répercussions qu'il pourrait y avoir sur les prix. Le niveau important d'activité constaté en 2017 tient pour partie à leur stabilité.

Par ailleurs, l'offre disponible est pour beaucoup constituée de produits anciens et obsolètes. Leur rénovation ou leur reconversion représentent des chantiers sur lesquels il conviendrait de s'interroger.

PRÈS DE 6 TRANSACTIONS SUR 10 PORTENT SUR DES BUREAUX DE MOINS DE 200 M²

Le marché immobilier tertiaire de l'agglomération tourangelle se compose majoritairement de petites surfaces. En 2017, près de 60% des transactions ont porté sur des bureaux de moins de 200 m². À l'autre extrémité, les opérations d'au moins 1.000 m² représentent moins de 5% de l'activité mais près de 30% de la surface placée.

Sans surprise, la taille des bureaux commercialisés varie en fonction du contexte urbain dans lequel ils se situent et de la nature de l'activité qu'ils accueillent. Par exemple, la proportion de petits locaux est plus importante à Tours Centre (41% proposent moins de 100 m²) qu'à Tours Nord

Bureaux commercialisés selon la superficie des locaux

Superficie des biens	Nombre de transactions	Poids du nombre	Surface placée (m ²)	Poids de la surface
Moins de 100 m ²	38	30 %	2 309	5 %
De 100 à 200 m ²	36	28 %	4 883	12 %
De 200 à 500 m ²	30	23 %	10 123	24 %
De 500 à 1000 m ²	18	14 %	13 153	31 %
1000 m ² ou plus	6	5 %	11 801	28 %

Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2018.

(33%) et encore plus qu'à Tours Sud (13%). Dans les autres communes de la Métropole, l'offre est assez diversifiée, allant de bureaux de moins de 100 m² (20%) à des locaux tertiaires de plus de 1.000 m² (5%).

LE MARCHÉ DES BUREAUX

UNE STABILITÉ DES PRIX

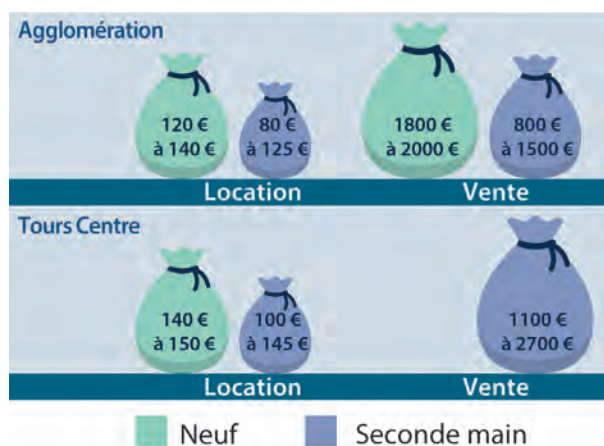
2017 s'apparente à une année de reprise. Aussi, malgré un marché dynamique, les prix ne connaissent pas d'évolution importante. Ils sont stables, notamment pour les produits partagés (division en volume, copropriété, etc.). Certains types de biens peuvent avoir connu une hausse de valeur, comme les bâtiments indépendants (exemple : monopropriété).

D'une manière générale, les prix pratiqués dans l'agglomération tourangelle sont compétitifs vis-à-vis des marchés d'autres métropoles.

Le prix d'achat médian d'un bureau se situe à 1.740 €/m² dans le neuf et à 1.350 €/m² en seconde main. Le prix de location médian s'établit, quant à lui, à 140 €/m²/an dans le neuf et à 125 €/m²/an en seconde main.

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 ci-contre.

Valeurs observées en immobilier tertiaire en 2017



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.

LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS

CHIFFRES CLÉS DU MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ ET ENTREPÔTS

75.528 m²

C'est le volume global de locaux commercialisés au cours de l'année 2017.

Le record de 2016 (89.242 m²) n'est pas égalé mais le marché est tout de même dynamique.

91

C'est le nombre de transactions réalisées au cours de l'année 2017.

Il est en augmentation par rapport à 2016 (74 transactions), mais représente des surfaces placées moins importantes.

93 %

C'est la part de la surface placée en seconde main sur l'année 2017.

Ce qui représente un volume de 69.965 m². Ce résultat est une conséquence directe de l'absence de locaux d'activité neufs et entraîne une baisse significative du stock.

62.140 m²

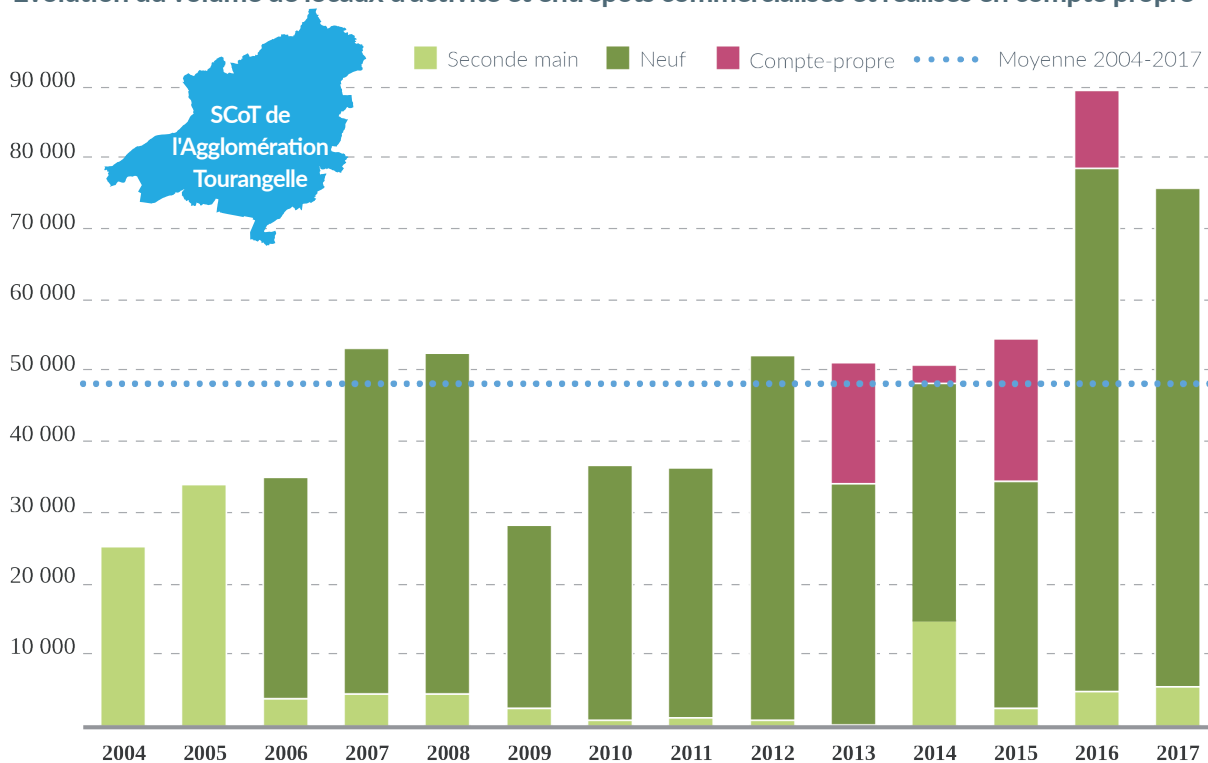
C'est la surface de locaux d'activité et d'entrepôts placée au sein du SCoT de l'Agglomération Tourangelle hors Tours, soit 82% du volume global.

L'absence d'offres en bâtiment d'activité sur la ville centre est à mettre en relation avec ces chiffres.

UNE ACTIVITÉ IMPORTANTE

91 transactions représentant plus de 75.500 m² de locaux d'activité et entrepôts ont été réalisées en 2017. Il s'agit d'un volume de commercialisation record pour la période des quinze dernières années, même s'il demeure en dessous du niveau exceptionnel de 2016 (près de 90.000 m² de demande placée). L'activité a été plus particulièrement importante au cours du premier trimestre (36% des transactions et 41% des surfaces placées), sauf dans le secteur de Tours Centre (ZI du Menneton) et à Fondettes, où plus de 90% des surfaces commercialisées l'ont été au troisième trimestre.

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



Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2018. Les comptes-propres, intégrés à partir de 2009, sont identifiés partiellement.

ACTIVITY

Au sein de la zone commerciale de la Vrillonnerie à Chambray-lès-Tours, ce village d'entreprises ouvrira prochainement ses portes. Il s'articule autour de quatre bâtiments d'activité et un immeuble de bureaux. Les plateaux sont modulables de 300 m² à 1.200 m² et des aménagements sur mesure sont possibles. Le stationnement est, quant à lui, mutualisé.



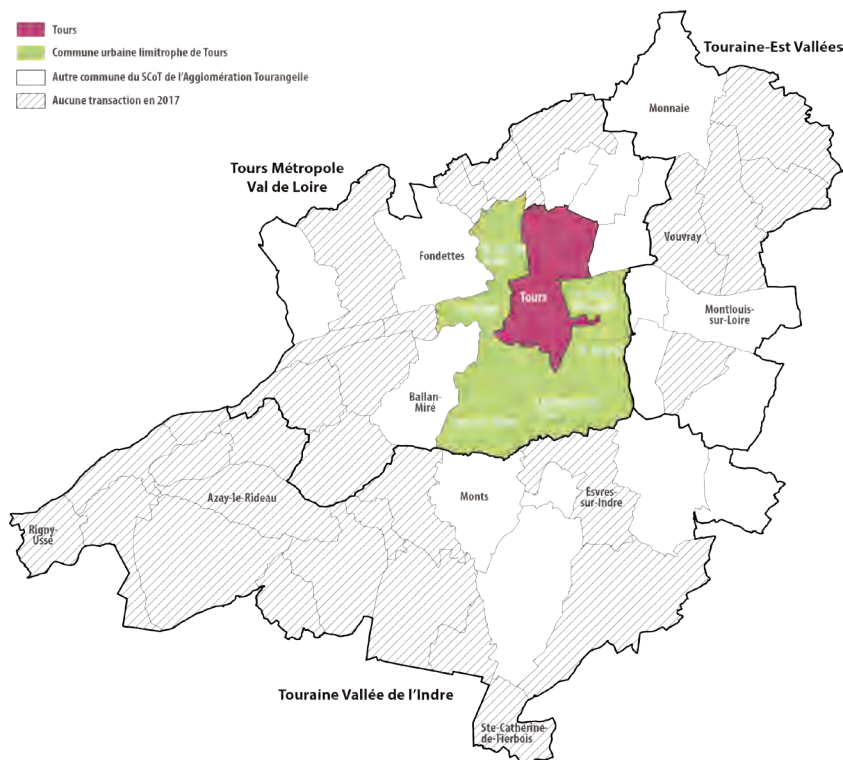
LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS

DES OPÉRATIONS PRINCIPALEMENT LOCALISÉES DANS DES PARCS D'ACTIVITÉ

En 2017, près de 6 transactions sur 10 concernent des demandes placées en dehors de Tours et de ses communes urbaines limitrophes. Ces dernières représentent, quant à elles, 3 opérations sur 10. L'activité se concentre à Joué-lès-Tours et Saint-Pierre-des-Corps qui accueillent chacune au moins 10 transactions de locaux d'activité et entrepôts.

La majorité des commercialisations se situe au sein de parcs d'activité dédiés. C'est le cas de plus de 8 transactions sur 10. Les Grands Mortiers à Saint-Pierre-des-Corps, Even'Parc à Esvres-sur-Indre, le pôle d'activité Cugnot à Joué-lès-Tours et Carrefour en Touraine à Ballan-Miré ont chacune été le lieu d'au moins 5 transactions.

Territoire d'analyse



Source : traitement ATU.

UN MARCHÉ ÉQUILIBRÉ ENTRE LOCATION ET ACQUISITION

Le marché des locaux d'activité et entrepôts se partage à peu près à part égale entre location et vente à utilisateur. Cette situation connaît des nuances en fonction des territoires observés. Parmi les 24 communes du SCoT de l'Agglomération Tourangelle qui ont été l'objet d'une opération de locaux d'activité et entrepôts en 2017, 1 sur 4 se caractérise par un marché uniquement centré sur la location. A l'inverse, 1 sur 4 a seulement été le lieu de ventes à utilisateur.

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

Nature de l'opération	Nombre de transactions	Poids du nombre	Surface placée (m ²)	Poids de la surface
Location	50	55 %	37 142	49 %
Vente utilisateur	41	45 %	38 386	51 %
Ensemble	91	100 %	75 528	100 %

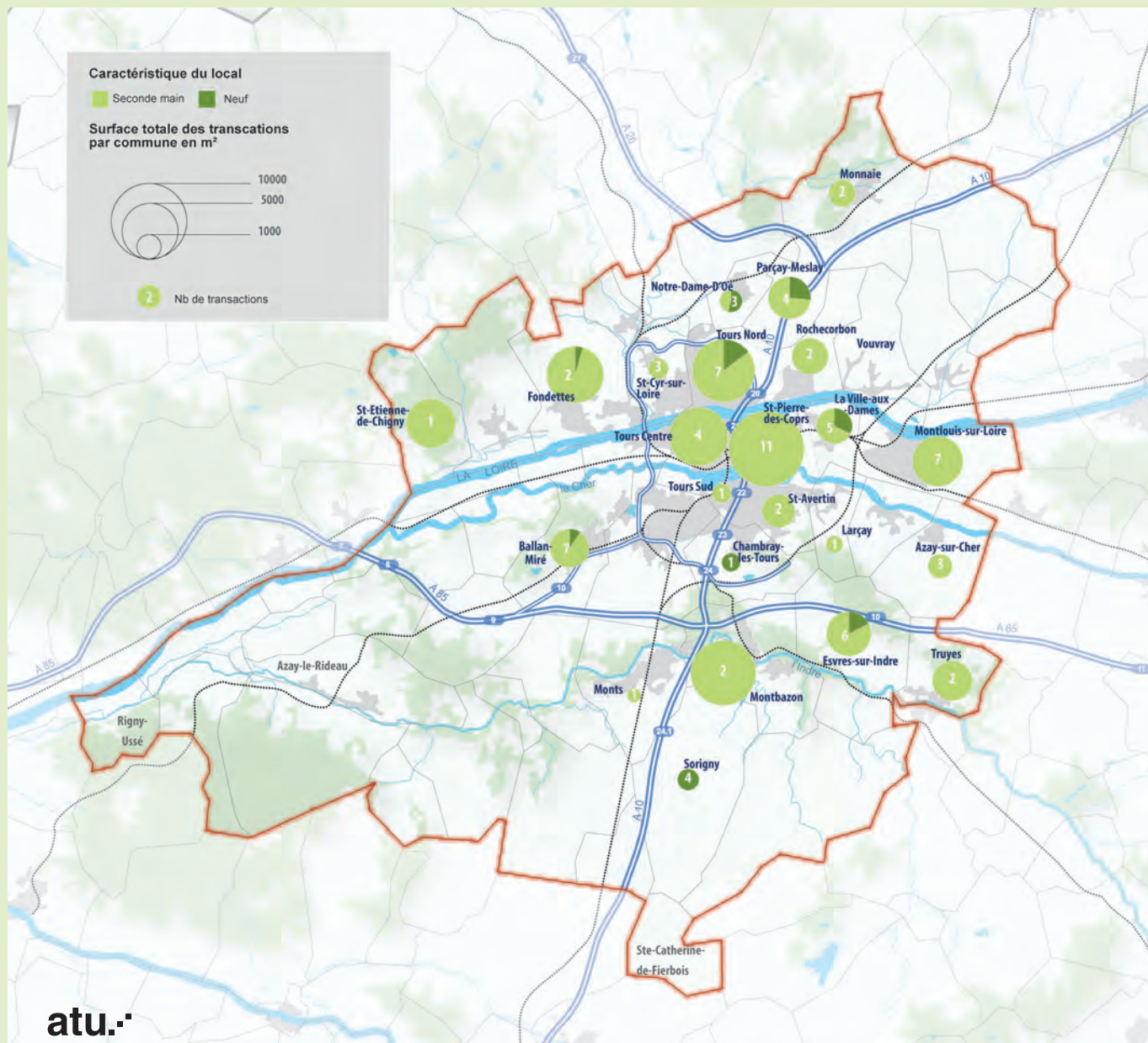
Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2018.



La ville centre se distingue, quant à elle, par des situations infracommunales variées : 1 demande placée sur 4 est une vente entre Loire et Cher, c'est 4 sur 10 au Nord de la Loire et l'ensemble du marché au Sud du Cher.

LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS

Localisation des locaux d'activité et entrepôts commercialisés en 2017



Source : IGN - BD Topo ; conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2018. Les comptes-propres sont identifiés partiellement.

LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS

UN MARCHÉ DE SECONDE MAIN

Le poids du marché neuf demeure à un niveau faible avec 18% des transactions et 7% des surfaces placées en 2017. Plus de la moitié des communes du SCoT de l'Agglomération Tourangelle qui ont vu la réalisation d'une opération de locaux d'activité et entrepôts en 2017 sont dépourvues d'une telle offre. C'est notamment le cas de Tours où aucune vente n'a été enregistrée dans le neuf, de même qu'aucune location d'un bien récent à l'exception d'une transaction à Tours Nord. En termes d'acquisition neuve, on dénombre une seule opération : un local de 50 m² à Joué-lès-Tours. Pour ce qui est de la location, les transactions de biens récents portent sur des secteurs géographiques étendus mais restent faibles en volume (15 transactions réparties sur 9 communes, dont 4 à Sorigny). L'activité de seconde main concerne une plus

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

Type de produit	Nombre de transactions	Poids du nombre	Surface placée (m ²)	Poids de la surface
Seconde main	75	82 %	69 965	93 %
Neuf	16	18 %	5 563	7 %
Ensemble	91	100 %	75 528	100 %

Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2018.



grande partie du territoire (22 communes). Elle a été plus particulièrement dynamique dans cinq villes qui ont été l'objet d'au moins 5 transactions de locaux d'activité et entrepôts : Saint-Pierre-des-Corps, Joué-lès-Tours, Montlouis-sur-Loire, Ballan-Miré et Tours, notamment Tours Nord.

En outre, une vigilance particulière est à porter sur l'offre disponible qui est pour beaucoup constituée de produits anciens et obsolètes. Leur rénovation ou leur reconversion représentent des chantiers sur lesquels il conviendrait de s'interroger.

PRÈS DE 5 TRANSACTIONS SUR 10 PORTENT SUR DES LOCAUX DE MOINS DE 500 M²

Le marché des locaux d'activité et entrepôts de l'agglomération tourangelle se compose pour moitié de petites surfaces. En 2017, près de 50% des transactions ont porté sur des locaux de moins de 500 m². À l'autre extrémité, les opérations d'au moins 3.000 m² représentent 3% de l'activité mais plus de 20% de la surface placée. Cette offre de grands volumes se situent en dehors de Tours et de ses communes urbaines limitrophes.

Bureaux commercialisés selon la superficie des locaux

Superficie des biens	Nombre de transactions	Poids du nombre	Surface placée (m ²)	Poids de la surface
Moins de 250 m ²	20	22 %	3 3976	5 %
De 250 à 500 m ²	23	25 %	8 229	11 %
De 500 à 1000 m ²	28	31 %	20 015	27 %
De 1000 à 3000 m ²	17	19 %	27 350	36 %
3000 m ² ou plus	3	3 %	15 958	21 %

Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2018.

LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS



UNE STABILITÉ DES PRIX

2017 s'apparente à une année de reprise. Aussi, malgré un marché dynamique, les prix ne connaissent pas d'évolution importante. Ils sont stables, notamment pour les produits partagés (division en volume, copropriété, etc.). Certains types de biens peuvent avoir connu une hausse de valeur, comme les bâtiments indépendants (exemple : monopropriété).

D'une manière générale, les prix pratiqués dans l'agglomération tourangelle sont compétitifs vis-à-vis des marchés d'autres métropoles.

Le prix d'achat médian d'un local d'activité se situe à 540 €/m² en seconde main. Le prix de location médian s'établit, quant à lui, à 70 €/m²/an dans le neuf et à 48 €/m²/an en seconde main.

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 fortement, notamment en dehors des villes limitrophes de Tours. Pour ces dernières, on identifie deux types de marché pour la vente en seconde main. Saint-Cyr-sur-Loire se distingue avec des prix élevés, supérieurs à 1.000 €/m². Ailleurs, ils sont compris entre 360 €/m² et 660 €/m² et plutôt homogènes à l'échelle communale.

Valeurs observées en immobilier tertiaire en 2017



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.

LES PARTENAIRES

ils ont participé à cette étude

L'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours, la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Indre-et-Loire 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 : valde Loire@advenis-res.com
 Internet : www.advenis-res.com



ARTHUR LOYD
BOILLE IMMOBILIER
 47, rue Edouard Vaillant
 37000 TOURS
 Tél : 02 47 750 750
 Fax : 02 47 750 908
 E-mail : contact@arthurloyd-tours.com
 Internet : www.boille-immobilier.fr



BNP PARIBAS
REAL ESTATE
 29 rue de la Milletière
 37100 TOURS
 Tél : 02 47 44 70 58
 E-mail : transaction.tours@bnpparibas.com
 Internet : www.realestate.bnpparibas.fr



BROSSET IMMOBILIER
CBRE
 4, rue de Clocheville BP 2017
 37020 TOURS Cedex 1
 Tél : 02 47 333 347
 Fax : 02 47 333 343
 E-mail : immo.entreprise@brosset-immobilier.fr
 Internet : www.brosset-immobilier.fr



TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE
SERVICE DÉV. ÉCONOMIQUE
 60, avenue Marcel Dassault BP651
 37206 TOURS Cedex 3
 Tél : 02 47 80 33 00
 Fax : 02 47 28 34 46
 E-mail : deveco@tours-metropole.fr
 Internet : www.tours-metropole.fr



TOURAINES-EST VALLÉES
SERVICE DÉV. ÉCONOMIQUE
 48, rue de la Frelonnerie BP70
 37270 MONTLOUIS-SUR-LOIRE
 Tél : 02 47 50 80 94
 Fax : 02 47 50 79 65
 E-mail : soufiane.khachlao@touraineestvallees.fr
 Internet : www.ctouraineestvallees.fr



TOURAINES VALLÉE DE L'INDRE
SERVICE DÉV. ÉCONOMIQUE
 6, place Antoine de St-Exupéry
 ZA ISOPARC
 37250 SORIGNY
 Tél : 02 47 34 29 00
 E-mail : aurelie.michel@tourainevalleedelindre.fr
 Internet : www.tourainevalleedelindre.fr



CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE TOURAINES
 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 : mchambert@touraine.cci.fr
 Internet : www.simplanter-en-touraine.com



I2BC
IMMOBILIER D'ENTREPRISE
 114, avenue André Maginot
 37100 TOURS
 Tél : 02 47 888 888
 Fax : 02 47 41 58 24
 E-mail : contact@i2bc.fr
 Internet : www.i2bc.fr



IEL
IMMOBILIER D'ENTREPRISE
 41, rue de la Milletière - bât. F
 37100 TOURS
 Tél : 02 47 05 08 08
 E-mail : claire.cherrier@iel.fr
 Internet : www.iel.fr



SOCIÉTÉ D'ÉQUIPEMENT DE LA TOURAINES - LA SET
 40, rue James Watt BP 20605
 37206 TOURS Cedex 3
 Tél : 02 47 80 44 44
 Fax : 02 47 27 80 09
 E-mail : saget@set.fr
 Internet : www.set.fr



TRANSAC
ARTPROM
 13, rue Edouard Vaillant BP31517
 37015 TOURS Cedex 1
 Tél : 02 47 70 22 32
 Fax : 02 47 66 59 04
 E-mail : secretariat@artprom.fr
 Internet : www.artprom.fr



SQUARE HABITAT
IMMOBILIER D'ENTREPRISE
 113, rue des Halles BP 1508
 37015 TOURS Cedex 1
 Tél : 02 47 76 60 00
 Fax : 02 47 76 60 30
 E-mail : entreprise37@squarehabitat.fr
 Internet : www.squarehabitat-touraine.com



LA CENTRALE IMMOBILIÈRE ORPI ENTREPRISES
 15, avenue de Grammont
 37000 TOURS
 Tél : 02 47 75 53 57
 Port : 07 78 41 19 79
 E-mail : dhuguet@orpientreprises.com
 Internet : www.orpientreprises.com

GLOSSAIRE

définition des indicateurs de marché Immostat

Compte propre : 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.

Transaction : ensemble des commercialisations, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs finaux et concrétisées par la signature d'un bail ou d'un acte de vente.

La CCI Touraine vous accompagne
pour réussir votre projet
de développement immobilier



Conseil
Accompagnement
Recherche de locaux

www.simplanter-en-touraine.com



CCI TOURAINE



CONTACTS

atu. Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

Aurélie Ravier - Dynamiques métropolitaines
3 cours du 56 avenue Marcel Dassault - BP 601
370206 Tours cedex 3
Tél: +33 (0)2 47 71 70 74
ravier@atu37.fr
www.atu37.org

CCI TOURAINE **Chambre de Commerce et d'Industrie - Touraine**

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



Club Immobilier de Touraine

François Boille - Président
4, bis rue Jules Favre - BP 41028
37010 Tours cedex 1
Phone: +33 (0)2 47 750 750
Fax: +33 (0)2 47 750 908
contact@club-it.fr
www.club-it.fr