

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE DE L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE AU PREMIER SEMESTRE 2023



Club
Immobilier
de Touraine

Étude réalisée en
partenariat avec :

atu
Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

CCI TOURAINE
1^{er} ACCÉLÉRATEUR DES ENTREPRISES

UN BON DÉMARRAGE POUR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE DE L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE

Communiqué de presse, le 28 juillet 2023 à Tours

L'ESSENTIEL

Avec respectivement plus de 15 000 m² et 40 000 m² placés au premier semestre 2023, le marché de l'immobilier de bureaux renoue avec son résultat de 2019, celui des locaux d'activité et entrepôts avec le volume de 2018. 1/4 de l'activité (en volume) sur ce dernier marché correspond à des opérations réalisées en compte propre. Sur le marché des bureaux, la taille moyenne des biens vendus et loués est de 200 m², révélant un marché composé majoritairement de petites surfaces. 7 transactions sur 10 sont réalisées à Tours, traduisant la concentration de l'offre et de la demande de bureaux dans la ville-centre de la métropole. Le marché des locaux d'activité et entrepôts est par nature plus diffus ; Chambray-lès-Tours, Parçay-Meslay et Joué-lès-Tours regroupent la grande majorité des transactions au premier semestre 2023 (en volume). Une transaction importante est réalisée à Chambray-lès-Tours (plus de 13 000 m² placés).

Malgré un contexte plutôt favorable sur cette première partie de l'année, les membres de la commission immobilier d'entreprise du CIT alertent sur le niveau de l'offre disponible à court terme, en particulier en immobilier de bureaux, bien que des programmes neufs doivent sortir en 2025-2026. S'agissant de la demande, ils relèvent un contexte économique induisant des positions plus attentistes des prospects et clients. Les demandes de grandes surfaces de bureaux (environ 1 000 m²) se font plus rares dans l'agglomération tourangelle mais il y a encore des demandes de foncier et de locaux de la part des industriels en lien avec le plan « France 2030 ». Les candidats à l'investissement sont pour certains découragés par la hausse très rapide des prix et des taux d'intérêt qui font grimper le coût des projets sans que les valeurs locatives de marché s'ajustent dans les mêmes proportions. Les membres notent également un allongement des délais d'instruction des projets qui renforcent les tensions sur le marché de l'immobilier d'entreprise dans l'agglomération.

À propos

Le Club Immobilier de Touraine et ses partenaires publient chaque année des chiffres et analyses sur le marché de l'immobilier d'entreprise. 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.

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE DE L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE AU PREMIER SEMESTRE 2023



Club
Immobilier
de Touraine

BUREAUX

Demande placée



15 559 m²
transactés

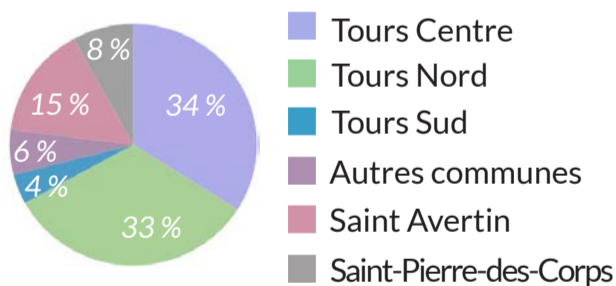
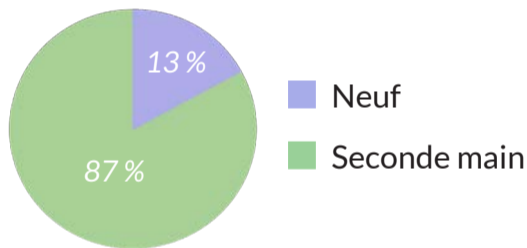


64
transactions

x 1,5 de surfaces placées entre les premiers semestres 2021 et 2023

Transactions

en volume



Les prix

	Vente	Location
Neuf	NC	
2nde main		

Comparatif réalisé avec les prix médians du premier semestre 2021

LOCAUX D'ACTIVITÉ & ENTREPÔTS

Demande placée



40 497 m²
transactés

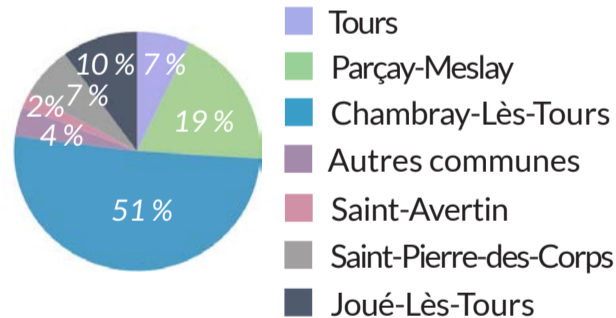
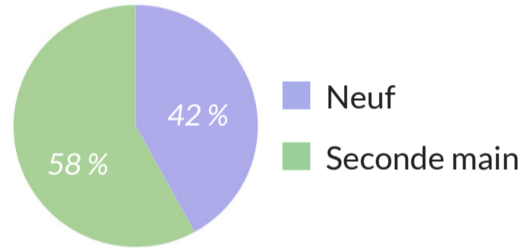


27
transactions

x 2 de surfaces placées entre les premiers semestres 2021 et 2023

Transactions

en volume



Les prix

	Vente	Location
Neuf	NC	
2nde main		

COMMENTAIRE

Demande placée

Le marché de l'immobilier d'entreprise dans l'agglomération tourangelle a retrouvé une dynamique semblable à celle de la période pré-Covid 19. Les membres du CIT soulignent néanmoins un tassement des demandes sur la fin du semestre en raison du contexte économique.

Transactions

La seconde main domine sur le marché des bureaux. La part du neuf est importante dans les transactions sur le marché des locaux et entrepôts. Cela s'explique par 4 grandes opérations en compte propre. Le secteur de Tours Centre, entre Loire et Cher, concentre un tiers des surfaces de bureaux loués et vendus. S'agissant des locaux d'activité et entrepôts, Chambray-lès-Tours, Parçay-Meslay et Joué-lès-Tours représentent 80% du volume placé.

Les prix

Les prix de vente médian des bureaux et locaux d'activité et entrepôts sont à la hausse relativement aux prix constatés au premier semestre 2021.

Sources : conseils en immobilier d'entreprise partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, juillet 2023.