



# Les locaux d'activités et entrepôts

Les transactions des professionnels en immobilier d'entreprise au sein de l'agglomération de Tours (S.C.O.T.)



Avec un volume placé d'environ 36 450 m<sup>2</sup>, l'année 2010 s'est terminée sur un niveau de surfaces commercialisées en progression de 30,2 % par rapport à 2009. Ceci reste, tout de même, bien en dessous des niveaux observés en 2007 et 2008. Le nombre de transactions enregistrées en 2010 est, quant à lui, identique à celui de l'an passé, soit 41.

Au sein de l'agglomération de Tours, le dynamisme du marché des locaux d'activités et entrepôts est principalement lié à celui des activités tertiaires de distribution et de logistique. A ce titre, la multiplication des "drive" dans les communes composant la première couronne de l'agglomération est significative (Chronodrive, Géant, Auchan, E. Leclerc, Carrefour...).

En matière d'offre, avec un niveau qui s'établissait fin 2010 à près de 167 900 m<sup>2</sup>, le stock disponible est en nette progression par rapport à l'an passé. En effet, en dépit d'une demande placée en augmentation, de nombreuses libérations de bâtiments anciens sont venues alimenter une offre déjà abondante. Par ailleurs, la part du neuf y est faible, et on note une inadéquation croissante entre un stock disponible composé majoritairement de produits de seconde main, et une demande exprimée toujours plus exigeante en matière de configuration des espaces, de niveau d'équipements, de localisation et / ou de coût. Cette situation incite parfois les utilisateurs à réaliser d'importants travaux afin de remettre les bâtiments en état ou à s'orienter vers des solutions type comptes-propres ou clés-en-main. Cependant, il est nécessaire de rappeler que contrairement aux bureaux, les locaux d'activités doivent être conçus presque sur mesure afin de répondre aux besoins des entreprises exerçant au sein de secteurs d'activités très diversifiés. Ceci explique en partie la pénurie de produits neufs alors même que certaines zones d'activités sont sous utilisées ou en voie de déqualification.

Quelques transactions significatives réalisées en 2010 : **FARMAN SYSTEMS** (4 000 m<sup>2</sup> à Tours), **E.LECLERC DRIVE** (3 000 m<sup>2</sup> à Chambray-lès-Tours), **EMILE MAURIN** (1 574 m<sup>2</sup> à Chambray-lès-Tours), **TERRE EXOTIQUE** (630 m<sup>2</sup> à Saint-Cyr-sur-Loire)...

## 1 - Les locaux d'activités et entrepôts commercialisés en 2010

### - Les locaux d'activités et entrepôts placés selon le type d'opération

nature de la transaction	nombre	%	surface	%
- Location	35	85,4%	27 733	76,1%
- Vente	6	14,6%	8 720	23,9%
<b>Total</b>	<b>41</b>	<b>100,0%</b>	<b>36 453</b>	<b>100,0%</b>

Source : Conseils en immobilier d'entreprise partenaires - 01/2011. Surface en m<sup>2</sup>.

Dans une perspective de recherche d'économies, de rationalisation et de modernisation de leurs outils de production, les entreprises semblent de plus en plus vouloir s'orienter vers l'acquisition. Or, faute d'offre disponible à la vente, les utilisateurs ont finalement peu de choix. Ainsi, avec seulement 6 opérations réalisées à la vente, le taux d'acquisition enregistre un net recul entre 2009 et 2010 pour s'établir à 14,6 % des transactions.

### - Les locaux d'activités et entrepôts placés selon l'état du local

état du local	nombre	%	surface	%
- Neuf	3	7,3%	920	2,5%
- Seconde main	38	92,7%	35 533	97,5%
<b>Total</b>	<b>41</b>	<b>100,0%</b>	<b>36 453</b>	<b>100,0%</b>

Source : Conseils en immobilier d'entreprise partenaires - 01/2011. Surface en m<sup>2</sup>.

Le marché de l'agglomération de Tours est marqué par une pénurie accrue de produits neufs. Les transactions réalisées sur ce type de produit ne portent que sur 2,5 % de la surface commercialisée totale. Il s'agit là du plus faible niveau enregistré depuis ces dix dernières années.

### - Les locaux d'activités et entrepôts placés selon la superficie

superficie	nombre	%	surface	%
- Moins de 250 m <sup>2</sup>	5	12,2%	767	2,1%
- de 250 m <sup>2</sup> à 499 m <sup>2</sup>	11	26,8%	3 738	10,3%
- de 500 m <sup>2</sup> à 999 m <sup>2</sup>	14	34,1%	9 374	25,7%
- de 1 000 m <sup>2</sup> à 2 999 m <sup>2</sup>	8	19,5%	11 574	31,8%
- 3 000 m <sup>2</sup> et plus	3	7,3%	11 000	30,2%
<b>Total</b>	<b>41</b>	<b>100,0%</b>	<b>36 453</b>	<b>100,0%</b>

Source : Conseils en immobilier d'entreprise partenaires - 01/2011. Surface en m<sup>2</sup>.

Les transactions réalisées au cours de l'année 2010 portent très majoritairement (73,1 %) sur des surfaces inférieures à 1 000 m<sup>2</sup>. Cependant, avec 3 transactions de plus de 3 000 m<sup>2</sup> signées en 2010 et représentant plus de 30% de la surface placée, l'année 2010 est marquée par l'accroissement de la taille moyenne des opérations (889 m<sup>2</sup> contre 683 en 2009).

zoom sur...



L'Espace Fresnel à Chambray-lès-Tours : un exemple de restructuration d'un bâtiment ancien de 2 500 m<sup>2</sup> sur le site d'activités Les Aubuis - Jean Perrin. Situé à proximité d'un échangeur sur l'A10, ce bâtiment se compose de 8 lots de stockage avec possibilité de surface de bureaux.

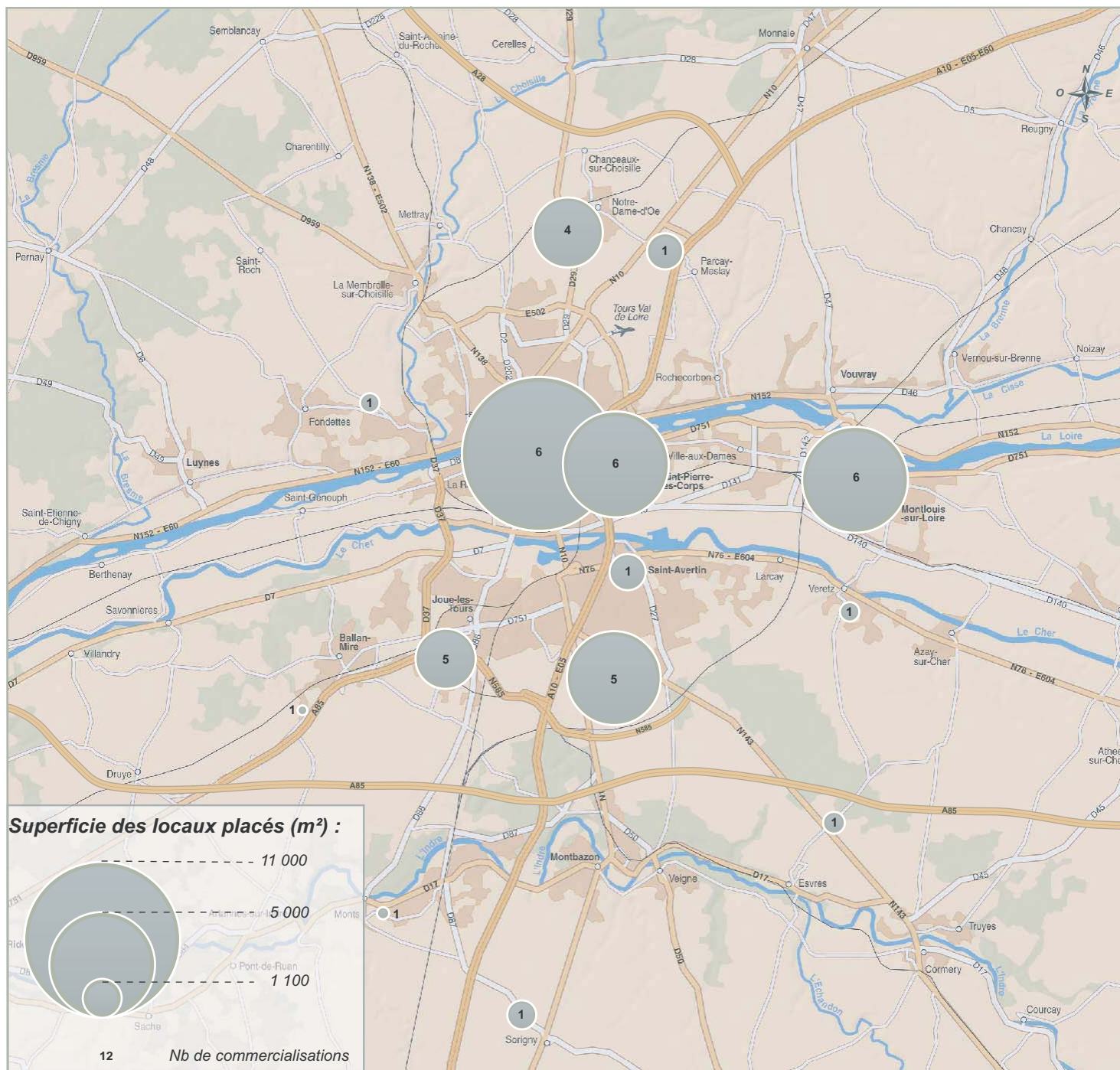


# Les locaux d'activités et entrepôts

Les transactions des professionnels en immobilier d'entreprise au sein de l'agglomération de Tours (S.C.O.T.)



## - Les locaux d'activités et entrepôts placés au sein du SCOT de l'agglomération tourangelle en 2010



Sources : GéoRoutes © IGN 2003. Conseils en immobilier d'entreprise partenaires. Cartographie : Observatoire de l'Economie et des Territoires de Touraine, janvier 2011.

## - Les locaux d'activités et entrepôts placés selon le secteur géographique

secteur géographique	nombre	%	surface	%
Agglomération tourangelle (SCOT)	41	100,0%	36 453	100,0%
- dont Tour(s)plus	29	70,7%	27 316	74,9%

Source : Conseils en immobilier d'entreprise partenaires - 01/2011. Surface en m<sup>2</sup>.

La distribution géographique des transactions en locaux d'activités et entrepôts demeure moins concentrée que celle des bureaux. Elle se caractérise par une faible proportion de transactions réalisées au nord de la Loire et par le bon positionnement des communes disposant de grands sites d'activités Tours, St Pierre des Corps, Chambray lès Tours, Joué lès Tours, Montlouis sur Loire.

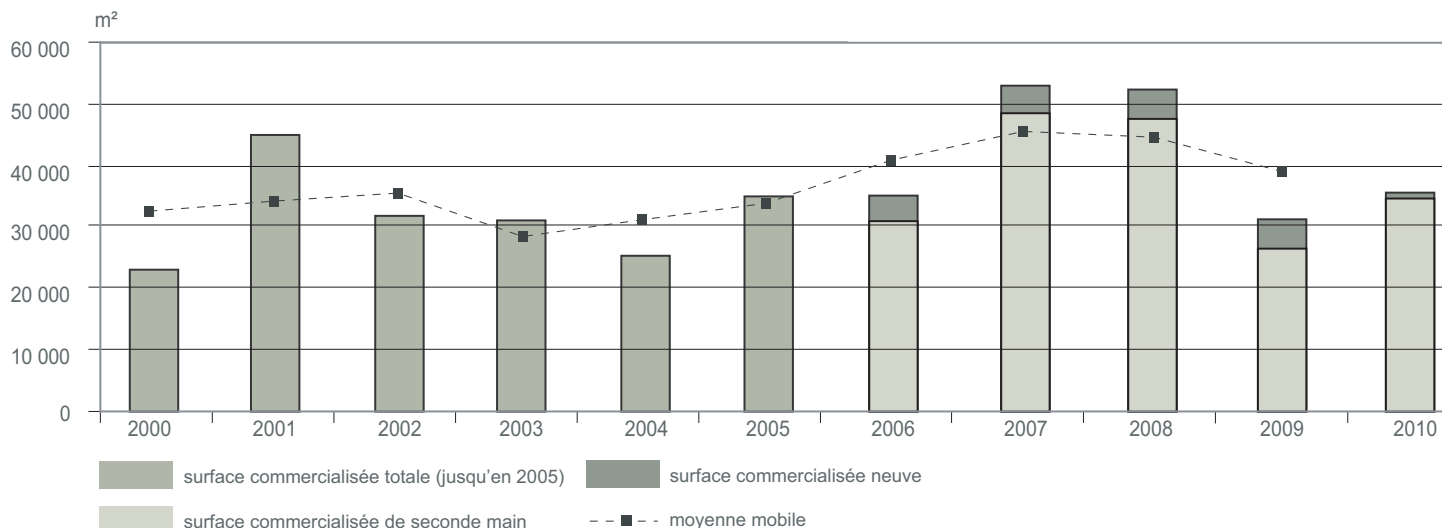


# Les locaux d'activités et entrepôts

Les transactions des professionnels en immobilier d'entreprise au sein de l'agglomération de Tours (S.C.O.T.)



## 2 - Evolution de la surface placée de locaux d'activités et entrepôts depuis 2000



## 3 - L'offre en locaux d'activités et entrepôts fin 2010

### - Les locaux d'activités et entrepôts disponibles selon la superficie

superficie	nombre	%	surface	%
- Moins de 250 m <sup>2</sup>	28	19,4%	4 463	2,7%
- de 250 m <sup>2</sup> à 499 m <sup>2</sup>	37	25,7%	13 011	7,8%
- de 500 m <sup>2</sup> à 999 m <sup>2</sup>	38	26,4%	27 882	16,6%
- de 1 000 m <sup>2</sup> à 2 999 m <sup>2</sup>	32	22,2%	50 017	29,8%
- 3 000 m <sup>2</sup> et plus	9	6,3%	72 504	43,2%
<b>Total</b>	<b>144</b>	<b>100,0%</b>	<b>167 877</b>	<b>100,0%</b>

Source : FILOC / CCI de Touraine 12/2010.

L'offre immédiate en locaux d'activités et entrepôts au sein de l'agglomération de Tours est en constante augmentation depuis 2001. Au 1<sup>er</sup> janvier 2011, celle-ci était estimée à 167 877 m<sup>2</sup>, soit une augmentation de + 17,4 % au regard des chiffres enregistrés l'an passé. Cette croissance du stock est due aux nombreuses libérations de locaux enregistrées au cours de l'année. D'une manière générale, ces libérations concernent des bâtiments anciens, de surfaces s'échelonnant entre 500 et 3 000 m<sup>2</sup> et se situant au sein de zones d'activités datant des années soixante ou soixante-dix.

### - La structure de l'offre en locaux d'activités et entrepôts

Etat	nombre	%	surface	%
- Offre de seconde main	138	95,8%	139 331	83,0%
- Offre neuve	6	4,2%	28 546	17,0%
<b>Total</b>	<b>144</b>	<b>100,0%</b>	<b>167 877</b>	<b>100,0%</b>

Source : FILOC / CCI de Touraine 12/2010.

La pénurie d'offre de qualité et surtout d'offre neuve reste une des caractéristiques principales du marché tourangeau. Ainsi, en 2010, les produits neufs ne représentent que 4,2 % des produits immédiatement disponibles.

## 4 - Le prix des locaux d'activités et entrepôts en 2010

	Prix de vente HT le m <sup>2</sup> (en €)*		Prix de location HC le m <sup>2</sup> /an (en €)*	
	Tours centre	Agglomération	Tours centre	Agglomération
- Locaux d'activités neufs	NS	600/1100	NS	50/65
- Locaux d'activités anciens	NS	150/500	NS	25/50
- Entrepôts neufs	NS	500/700	NS	40/50
- Entrepôts anciens	NS	150/350	NS	15/30

Sources : FILOSCOPE - FNAIM Entreprises / CCI de Touraine. Valeurs 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.

anciens. Les prix des locaux mixtes associant bureaux et surfaces de production et/ou de stockage sont, en général, plus élevés. Ainsi, les valeurs locatives peuvent varier du simple au triple entre un local mixte bien situé et un entrepôt isolé.