

# LE MARCHÉ DES BUREAUX DE L'AGGLOMÉRATION DE TOURS

Les transactions des conseils en immobilier d'entreprise et opérations en compte propre au sein de l'agglomération de Tours



Programme la Nef, Art Prom.

## Editorial

### 2011 : La croissance en ligne de mire

Avec un niveau de croissance qui s'établit à 1,7 % (1,4 % en 2010), l'économie française termine l'année de manière positive. La situation économique reste, néanmoins, fragile et le nombre de demandeurs d'emploi continue de croître. Par ailleurs, les perspectives en zone euro restent soumises à de fortes incertitudes, liées principalement à l'évolution de la crise des dettes souveraines. Malgré ce contexte économique incertain, le secteur de l'immobilier d'entreprise, au sein des principales métropoles françaises, est resté dynamique.

C'est le cas de l'agglomération de Tours qui enregistre, pour l'année 2011, un volume placé proche de 27 500 m<sup>2</sup>, soit un niveau supérieur à la moyenne commercialisée des dix dernières années. Suite à deux années de baisse consécutives, le marché de l'immobilier tertiaire renoue avec la croissance et enregistre une progression de 16,4 % par rapport à 2010. Après un début d'année très actif, l'activité a enregistré un net repli avant de reprendre à l'automne. Le marché tourangeau a bénéficié en 2011 du dynamisme du segment des petites surfaces et du rôle décisif de quelques grosses opérations. Pour la seconde année consécutive, le stock en bureaux disponibles est resté relativement stable et voit la part du neuf se réduire.

Si, en 2011, le volume des principales opérations réalisées en compte propre au sein de l'agglomération marque le pas par rapport aux deux années précédentes, les perspectives en matière d'implantation de gros établissements sont favorables. C'est le cas sur le quartier des 2 Lions, avec la réalisation d'un ensemble immobilier de 9 500 m<sup>2</sup> destiné à regrouper les directions régionales commerciales et immobilières d'EDF. Toujours sur le même secteur, la Caisse d'Épargne Loire-Centre regroupera, fin 2012, sa direction administrative au sein du bâtiment A du programme des Lions d'Azur (4 200 m<sup>2</sup>). Par ailleurs, après l'armée de l'air en 2009, l'armée de terre installera, durant l'été, sa direction des ressources humaines à Tours, boulevard J. Royer. La place des fonctionnaires de la Défense dans la cité devrait encore se renforcer à plus long terme puisque la marine nationale envisage également le transfert de sa DRH à l'horizon 2014.

**Cyril Rabusseau**  
Chargé d'études  
Observatoire de l'Économie et des Territoires de Touraine

## Sommaire & Chiffres clés

### L'AGGLOMÉRATION DE TOURS (S.C.O.T.)

#### Territoire, population & emplois

- Aire d'étude : 40 communes (830 km<sup>2</sup>)
- Population en 2009 (Insee) : 354 815 habitants
- Nombre d'emplois en 2008 (Insee) : 167 528

#### Accessibilité & infrastructures de transport

- Carrefour autoroutier : A10, A28 et A85
- TGV : Paris à 55 min (15 aller-retour quotidiens)
- Aéroport : vols vers Londres, Porto, Dublin...

### P2 LES TRANSACTIONS & COMPTES PROPRES

- 27 541 m<sup>2</sup> de bureaux commercialisés
- Neuf : 5 262 m<sup>2</sup> → Seconde main : 22 279 m<sup>2</sup>
- 113 transactions de bureaux dont 18 % à la vente
- 3 295 m<sup>2</sup> réalisés en comptes propres

### P3 L'OFFRE EN BUREAUX

- Offre neuve disponible : 4 407 m<sup>2</sup> ↘
- Offre future neuve à 1 an : 8 000 m<sup>2</sup> (3 bâtiments)
- Offre de seconde main : 61 263 m<sup>2</sup> ↘

### P4 LES PRIX DES BUREAUX

- Neuf : ↗
- Seconde main : →

### P5 MÉTHODOLOGIE & LEXIQUE

### P6 LES PARTENAIRES

 La FNAIM Entreprises est une commission de conseils spécialisés en immobilier d'entreprise créée par la FNAIM et qui regroupe :

#### ENTREPRISES

- ARTHUR LOYD - BOILLE IMMOBILIER
- BROSSET IMMOBILIER CBRE
- SQUARE HABITAT - IMMOBILIER D'ENTREPRISE
- LA CENTRALE IMMOBILIÈRE - ORPI ENTREPRISES
- TRANSAC - ARTPROM
- URBANIA TOURS

Autres conseils en immobilier d'entreprise

- GEMOFIS - VAL DE LOIRE
- IEL - IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Partenaires associés

- CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE TOURAINE
- COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION TOUR(S)PLUS

L'observatoire de l'immobilier d'entreprise de l'agglomération de Tours est membre du :



de l'Immobilier  
d'entreprise

www.rnoie.fr



Les transactions des conseils en immobilier d'entreprise et opérations réalisées en comptes propre au sein de l'agglomération de Tours

Avec un volume de commercialisation qui s'élève à 27 540 m<sup>2</sup> en 2011, la demande placée au sein de l'agglomération de Tours affiche une progression de 16,4 %, renouant ainsi avec la croissance. La demande est restée active, à un niveau semblable à celui de 2010, et les opérations engagées au cours du deuxième semestre laissent présager de bonnes perspectives pour l'année à venir.

En 2012, plusieurs livraisons viendront alimenter l'offre neuve. A Tours nord, deux bâtiments de 2 500 m<sup>2</sup> compléteront le programme Aéronef. Dans le quartier du Sanitas à Tours et de la Rabière à Joué-lès-Tours, la communauté d'agglomération Tour(s)plus proposera deux pépinières d'entreprises de 1 200 m<sup>2</sup> situées sur la future ligne de tramway. Enfin, dans le bâtiment conçu par Jean Prouvé sur l'ancien site industriel Mame, environ 3 000 m<sup>2</sup> réhabilités seront proposés dès la fin de l'année.

A l'avenir, la mixité semble de mise avec la réalisation de plusieurs programmes alliant logements, commerces et bureaux comme avec la Nef (6 000 m<sup>2</sup> de bureaux) à proximité de la gare de Tours ou l'Arpège (3 800 m<sup>2</sup> de bureaux) boulevard Preuilly. Des projets de plus grande ampleur sont également prévus sur les sites Pierre et Marie Curie (12 000 m<sup>2</sup>) et de Monconseil (25 000 m<sup>2</sup>) à Tours nord.

Quelques transactions significatives réalisées en 2011 : **Hôpital de Chinon** (3 712 m<sup>2</sup> à Chambray-lès-Tours), **Assad Touraine** (2 323 m<sup>2</sup> à Tours), **Airair Assistance** (1 295 m<sup>2</sup> à Tours), **UTC Fire & Security** (744 m<sup>2</sup> à Tours)...

## 1 - Les transactions de bureaux et opérations réalisées en comptes propres en 2011

### - Les bureaux commercialisés selon la nature de l'opération

nature de l'opération	nombre	%	surface	%
- Location	93	82,3%	17 989	65,3%
- Vente	20	17,7%	9 552	34,7%
<b>Total</b>	<b>113</b>	<b>100,0%</b>	<b>27 541</b>	<b>100,0%</b>

Source : Conseils en immobilier d'entreprise partenaires - 01/2012. Surface en m<sup>2</sup>.

### - Les bureaux commercialisés selon leur état

état du local	nombre	%	surface	%
- Neuf	16	14,2%	5 262	19,1%
- Seconde main	97	85,8%	22 279	80,9%
<b>Total</b>	<b>113</b>	<b>100,0%</b>	<b>27 541</b>	<b>100,0%</b>

Source : Conseils en immobilier d'entreprise partenaires - 01/2012. Surface en m<sup>2</sup>.

### - Les bureaux commercialisés selon la superficie

superficie	nombre	%	surface	%
- Moins de 100 m <sup>2</sup>	53	46,9%	3 087	11,2%
- de 100 m <sup>2</sup> à 199 m <sup>2</sup>	26	23,0%	3 235	11,7%
- de 200 m <sup>2</sup> à 499 m <sup>2</sup>	20	17,7%	6 044	21,9%
- de 500 m <sup>2</sup> à 999 m <sup>2</sup>	9	8,0%	5 545	20,1%
- 1 000 m <sup>2</sup> et plus	5	4,4%	9 630	35,0%
<b>Total</b>	<b>113</b>	<b>100,0%</b>	<b>27 541</b>	<b>100,0%</b>

Source : Conseils en immobilier d'entreprise partenaires - 01/2012. Surface en m<sup>2</sup>.

### - Les opérations réalisées en comptes propres

maîtrise d'ouvrage	surface*
- Banque Populaire Val de France (Tours)	1 710 m <sup>2</sup>
- Crédit Mutuel (Tours)	820 m <sup>2</sup>
- Jerome BTP (Ballan-Miré)	765 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>3 295 m<sup>2</sup></b>

Source : Enquête OE2T - projets > à 500 m<sup>2</sup>. \* Surfaces exprimées en m<sup>2</sup> de surface utile (SU). Pour toute information complémentaire, reportez-vous à la note méthodologique page 5.



Face au climat économique actuel et dans le cadre de la mise en place de stratégies patrimoniales, les entrepreneurs sont de plus en plus tentés d'acquérir les locaux de leur société. En 2011, si la part des opérations réalisées à la vente est restée stable, le volume concerné a progressé pour atteindre un taux record de 34,7%. Les petites surfaces neuves proposées à la vente, produits très recherchés, sont rares.

Compte tenu du choix limité en surfaces récentes, la part des transactions de bureaux neufs dans la demande placée totale a diminué pour atteindre 14,2% (16 transactions). Avec 5 262 m<sup>2</sup>, le volume commercialisé dans le neuf recule pour s'établir à 19,1% du volume placé total, contre 35,2% en 2010.

Comme en 2010, le marché de l'immobilier tertiaire au sein de l'agglomération tourangelle a été animé par une demande placée portant sur de petites surfaces, le plus souvent comprises entre 50 et 300 m<sup>2</sup>. Les commercialisations de bureaux inférieurs à 200 m<sup>2</sup> représentent près de 70 % de la demande placée. Néanmoins, la concrétisation de quelques grandes opérations a été prépondérante puisque la part des transactions de bureaux supérieurs à 1 000 m<sup>2</sup> représente plus du tiers de la superficie totale placée.

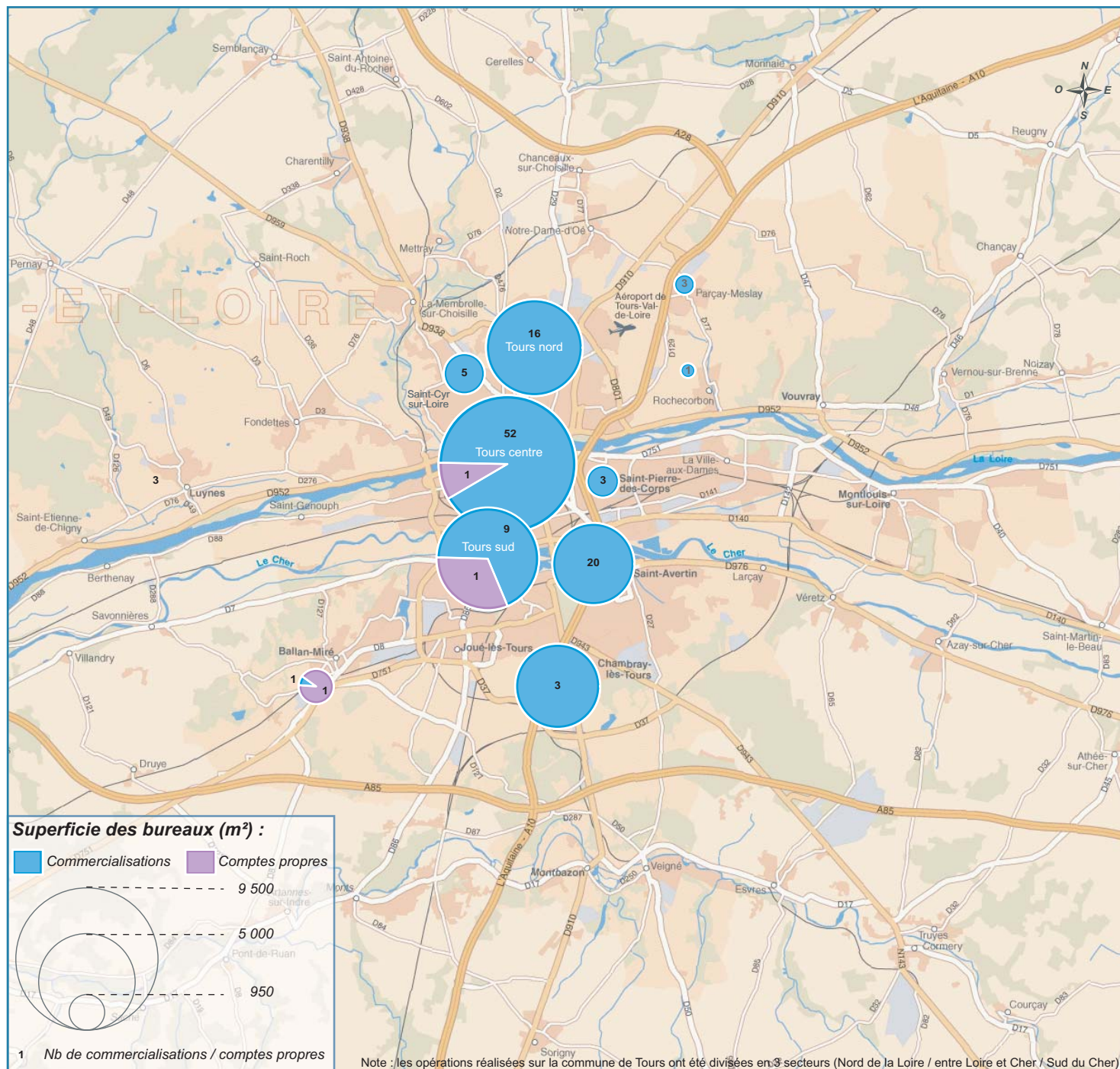
Le volume représenté par les principales opérations réalisées en compte propre au sein de l'agglomération est en retrait au regard de l'année 2010 qui avait vu la mise en service des bâtiments de la Matmut et de la Macif. La plus grosse opération recensée est celle de la Banque Populaire Val de France avec l'inauguration d'un nouveau bâtiment situé à proximité de son siège dans le quartier des Fontaines à Tours.



Les transactions des conseils en immobilier d'entreprise et opérations réalisées en comptes propre au sein de l'agglomération de Tours



## - Les transactions de bureaux et opérations réalisées en comptes propres au sein de l'agglomération de Tours en 2011



Sources : Conseils en immobilier d'entreprise partenaires / enquête OE2T. Cartographie : Observatoire de l'Economie et des Territoires de Touraine, janvier 2012.

secteur géographique	nombre	%	surface	%
Total agglomération de Tours (SCOT)	116	100,0%	30 836	100,0%
- dont Tour(s) plus	112	96,6%	30 326	98,3%
- dont Tours	79	68,1%	19 709	63,9%
- Tours nord (Nord de la Loire)	16	13,8%	4 996	16,2%
- Tours centre (entre Loire et Cher)	53	45,7%	9 251	30,0%
- Tours sud (Sud du Cher)	10	8,6%	5 462	17,7%

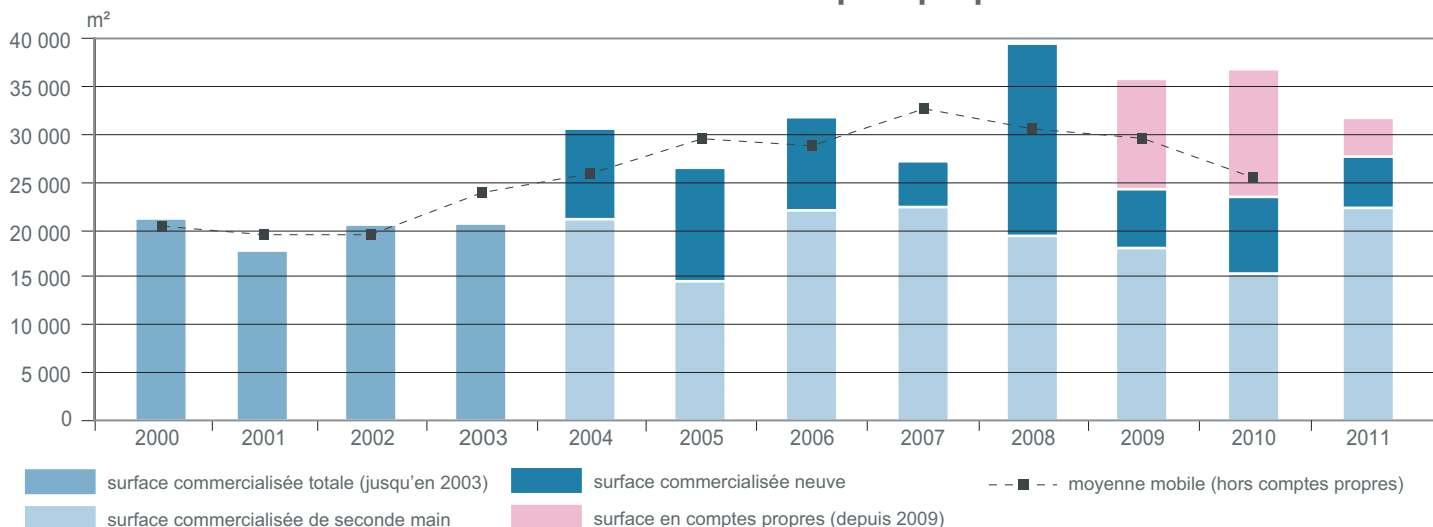
Source : Conseils en immobilier d'entreprise partenaires / enquête OE2T - 01/2012. Surface en m<sup>2</sup>.

En matière d'immobilier tertiaire, Tours reste le moteur du marché de l'agglomération. En 2011, la commune a concentré à elle seule 68 % de la demande placée. Tours nord connaît depuis quelques années un véritable succès qui s'explique par une offre abondante et de qualité. Sur le site des 2 Lions, à Tours sud, l'offre tend à se raréfier. Avec 20 transactions réalisées, le site d'activités des Granges Galand, à Saint-Avertin, reste attractif, notamment pour le marché de la seconde main.



Les transactions des conseils en immobilier d'entreprise et opérations réalisées en comptes propre au sein de l'agglomération de Tours

## 2 - Evolution des surfaces commercialisées et comptes propres



## 3 - L'offre disponible en bureaux (les stocks à fin 2011)

### - Les bureaux disponibles selon la superficie

superficie	nombre	%	surface	%
- moins de 100 m <sup>2</sup>	71	24,1%	4 172	6,4%
- de 100 m <sup>2</sup> à 199 m <sup>2</sup>	111	37,8%	15 055	22,9%
- de 200 m <sup>2</sup> à 499 m <sup>2</sup>	87	29,6%	26 056	39,7%
- de 500 m <sup>2</sup> à 999 m <sup>2</sup>	21	7,1%	15 091	23,0%
- 1 000 m <sup>2</sup> et plus *	4	1,4%	5 296	8,1%
<b>Total</b>	<b>294</b>	<b>100,0%</b>	<b>65 670</b>	<b>100,0%</b>

Source : FILOC / CCI de Touraine 12/2011. Surfaces en m<sup>2</sup>.

\* Les plateaux de bureaux et bâtiments tertiaires sont souvent divisibles. Lorsqu'ils le sont, ils apparaissent dans le tableau ci-dessus sous la forme d'une seule offre.

Avec 65 670 m<sup>2</sup>, le volume représenté par l'offre en bureaux est resté stable au regard des chiffres de l'an passé. Plusieurs produits de grande superficie ont trouvé preneur ce qui a eu pour effet de réduire de manière significative le poids de la tranche des plus grandes surfaces qui ne représentent plus que 8,1 % du stock contre près du quart fin 2010. A l'opposé, les produits de moins de 100 m<sup>2</sup> ont également vu leur part diminuée. Cependant, le nombre total de produits disponibles a progressé du fait de l'entrée dans le stock de nombreux locaux tertiaires de taille comprise entre 200 et 500 m<sup>2</sup> (67,4 % du stock).

### - La structure de l'offre en bureaux

état	nombre	%	surface	%
- Offre de seconde main	277	94,2%	61 263	93,3%
- Offre neuve *	17	5,8%	4 407	6,7%
<b>Total offre immédiatement disponible</b>	<b>294</b>	<b>100,0%</b>	<b>65 670</b>	<b>100,0%</b>
- Offre future neuve certaine à 1 an *	<b>3 bâtiments</b>		<b>8 000 m<sup>2</sup></b>	
<b>Total offre neuve à 1 an (offre neuve disponible + offre à venir)</b>			<b>12 907 m<sup>2</sup></b>	

Source : FILOC / CCI de Touraine / enquête OE2T 12/2011. Surfaces en m<sup>2</sup>.

\* Les plateaux de bureaux et bâtiments tertiaires sont souvent divisibles. Lorsqu'ils le sont, ils apparaissent dans le tableau ci-dessus sous la forme d'une seule offre.

Faute de livraison en 2011, l'offre en bureaux neufs immédiatement disponibles est relativement réduite notamment en matière de grands plateaux. Une situation qui ne devrait pas durer puisque plusieurs bâtiments sont actuellement en cours de construction. A Tours nord, les bâtiments I et J du programme Aéronef proposeront 2 500 m<sup>2</sup> chacun et 3 000 m<sup>2</sup> sont en cours de réhabilitation sur l'ancien site de l'imprimerie Mame. Par ailleurs, deux pépinières d'entreprises de 1 200 m<sup>2</sup> ouvriront à Tours et Joué-lès-Tours dès l'automne.

## 4 - Le prix des bureaux en 2011

	Prix de vente HT le m <sup>2</sup> (en €)*		Prix de location le m <sup>2</sup> /an (en €)*	
	Tours centre ville	Agglomération	Tours centre ville	Agglomération
- Neuf	2200/2400	1500/1750	130/170	120/145
- Seconde main	1500/1900	900/1500	120/150	80/120

Source : 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.

Concernant les valeurs observées, la tendance est plutôt à la hausse. Les loyers des bureaux neufs ou bien situés ont légèrement progressé. En périphérie, les valeurs locatives sont restés stables même si l'on note quelques baisses pour des produits ou localisations secondaires. Compte tenu des nouvelles normes en vigueur en matière de performance énergétique, les prix de vente des produits à livrer sont également en augmentation.



## L'observatoire de l'immobilier d'entreprise de l'agglomération de Tours :

L'observatoire de l'Immobilier d'entreprise de l'agglomération de Tours existe depuis 1999. Celui-ci s'appuie sur un partenariat regroupant différents partenaires : Chambre de Commerce et d'Industrie de Touraine, Communauté d'Agglomération Tour(s)plus, Observatoire de l'Economie et des Territoires de Touraine, FNAIM Entreprises et conseils en immobilier d'entreprise. Au travers de ce partenariat, l'observatoire de l'immobilier d'entreprise a pour objectif principal de produire des chiffres fiables et objectifs concernant les volumes de transactions et les niveaux de stocks de l'agglomération de Tours. Ces chiffres sont diffusés dans le cadre de l'étude annuelle et sur le site du Réseau National des Observatoires de l'Immobilier d'Entreprise des Métropoles ([www.rnoie.fr](http://www.rnoie.fr)).

L'étude annuelle est réalisée depuis 2000 par l'Observatoire de l'Economie et des Territoires de Touraine (OE2T) qui collecte, analyse et met en forme les données. Celle-ci est publiée au mois de mars de chaque année et suit des règles très strictes en matière de données analysées, règles conformes à celles édictées par le Réseau National des Observatoires de l'Immobilier d'Entreprises et du GIE IMMOSTAT.

## Note méthodologique :

**Aire d'analyse** : les 40 communes composant le S.C.O.T. de l'agglomération de Tours, soit environ 830 km<sup>2</sup>.

**L'étude des transactions** : Il s'agit de l'ensemble des opérations réalisées au cours de l'année par les conseils en immobilier d'entreprises partenaires et les communautés de communes. Seules les transactions de bureaux destinés aux utilisateurs finaux sont comptabilisées. Ainsi, les ventes à investisseurs sont exclues de l'analyse.

**L'analyse de l'offre (les stocks)** : L'évaluation des stocks disponibles est actualisée chaque année au mois de décembre sur la base du Fichier des offres de Locaux (FILOC) réalisé par la C.C.I. de Touraine en partenariat avec les conseils en immobilier d'entreprise FNAIM Entreprises.

**Les comptes propres** : Afin de disposer d'une vision plus exhaustive du marché tertiaire de l'agglomération de Tours, l'observatoire intègre, depuis 2009, les principales opérations réalisées en comptes propres. Celles-ci sont comptabilisées l'année durant laquelle la construction, l'extension, ou la restructuration est terminée. Par ailleurs, seules les opérations d'une surface supérieure à 500 m<sup>2</sup> sont, pour l'instant, prises en compte. La superficie des opérations est exprimée en m<sup>2</sup> de surface utile (SU). Conformément au corpus commun au Réseau National des Observatoires de l'Immobilier d'Entreprise et à IMMOSTAT, il est considéré que la surface utile d'une opération correspond à 90% de la surface hors œuvre nette (SHON).

## Lexique :

En 2003, une harmonisation des grands indicateurs d'évaluation du marché des bureaux a été mise en œuvre avec la réalisation d'un corpus de définitions commun aux membres du RNOIE. Cette uniformisation des méthodes de collecte et d'analyse a pour objectif d'appréhender de manière identique les informations fournies sur l'état des marchés régionaux.

**Compte propre** (aussi appelé *construction pour soi*) : 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 (chantier 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.