



Les locaux d'activités et entrepôts

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



Avec un volume de transactions qui s'établit à près de 45 500 m², l'année 2011 a été celle du redressement du marché des locaux d'activités et entrepôts. Cette croissance du volume placée est principalement due à l'augmentation globale du nombre d'opérations et la concrétisation de plusieurs transactions d'entrepôts de grande superficie. Par ailleurs, notons qu'en 2011, des réalisations en comptes propres ont contribué à soutenir le marché de manière significative. Ainsi, avec près de 9 100 m² relatifs aux principales opérations en comptes propres recensées au cours de l'année, on aboutit à un marché global qui avoisine les 55 000 m².

La demande s'est portée principalement sur des bâtiments destinés à des activités de stockage. Elle s'est exprimée en majorité à la location malgré l'augmentation du nombre de ventes à utilisateur. L'offre, en raison des libérations de locaux de seconde main de grande superficie, est cependant restée stable à un niveau assez élevé. Des opérations de réhabilitation ou de division sur des locaux anciens commencent à voir le jour. A titre d'exemple, un bâtiment d'environ 3 500 m² a été entièrement réhabilité afin de répondre aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite et aux exigences environnementales et de performances énergétiques (HQE) sur le site d'activités du Menetton à Tours (entreprise Millet).

En matière de construction neuve, le marché s'est principalement porté sur les sites d'activités disposant de foncier à l'image du parc d'activités de la Liodière à Joué-lès-Tours, du Cassantin à Parçay-Meslay, de l'Arche d'Oé 2 à Notre Dame d'Oé ou de Carrefour en Touraine à Ballan-Miré. Au sein de la communauté d'agglomération Tour(s)plus, de nouveaux espaces dédiés à l'activité sont en cours de commercialisation (les 2 Croix à Fondettes et Saint-François à la Riche). A Mettray, l'extension de la zone des Gaudières permettra de proposer des terrains embranchés fer.

Quelques transactions significatives réalisées en 2010 : **Groupe Bert** (5 000 m² à Sorigny), **SNCF** (3 600 m² à St-Pierre-des-Corps), **Desautel** (1 700 m² à Joué-lès-Tours), **Sagitta Pharma** (1 373 m² à Tours)...

1 - Les locaux d'activités et entrepôts commercialisés en 2011

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

nature de la transaction	nombre	%	surface	%
- Location	34	69,4%	28 154	62,0%
- Vente	15	30,6%	17 273	38,0%
Total	49	100,0%	45 427	100,0%

Source : Conseils en immobilier d'entreprise partenaires - 01/2012. Surface en m².

A l'instar du marché des bureaux, les entreprises du marché des locaux d'activités semblent de plus en plus vouloir s'orienter vers l'acquisition. Ainsi entre 2010 et 2011, les ventes à utilisateurs ont été multipliées par 2,5 et la surface concernée par ce type de transaction s'élève à 38 % du total commercialisé.

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

état du local	nombre	%	surface	%
- Neuf	8	18,0%	10 468	23,0%
- Seconde main	41	82,0%	34 959	77,0%
Total	49	100,0%	45 427	100,0%

Source : Conseils en immobilier d'entreprise partenaires - 01/2012. Surface en m².

L'année 2011 a également, été marquée par l'augmentation significative du nombre de transactions portant sur des locaux neufs. La location d'une cellule d'un bâtiment logistique à Sorigny et le succès rencontré par le "village d'entreprises" initié par la SET et la communauté d'agglomération sur le site d'activités de l'Arche d'Oé 2 constituent les principales opérations.

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

superficie	nombre	%	surface	%
- Moins de 250 m ²	6	12,2%	945	2,1%
- de 250 m ² à 499 m ²	10	20,4%	3 615	8,0%
- de 500 m ² à 999 m ²	20	40,8%	14 006	30,8%
- de 1 000 m ² à 2 999 m ²	10	20,4%	14 253	31,4%
- 3 000 m ² et plus	3	6,1%	12 608	27,8%
Total	49	100,0%	45 427	100,0%

Source : Conseils en immobilier d'entreprise partenaires - 01/2012. Surface en m².

La structure de la demande placée en terme de superficie est sensiblement identique à celle observée en 2010. On note, cependant, une progression des transactions portant sur des locaux de taille intermédiaire (de 500 à 999 m²) qui représentent plus de 40 % de la demande placée.

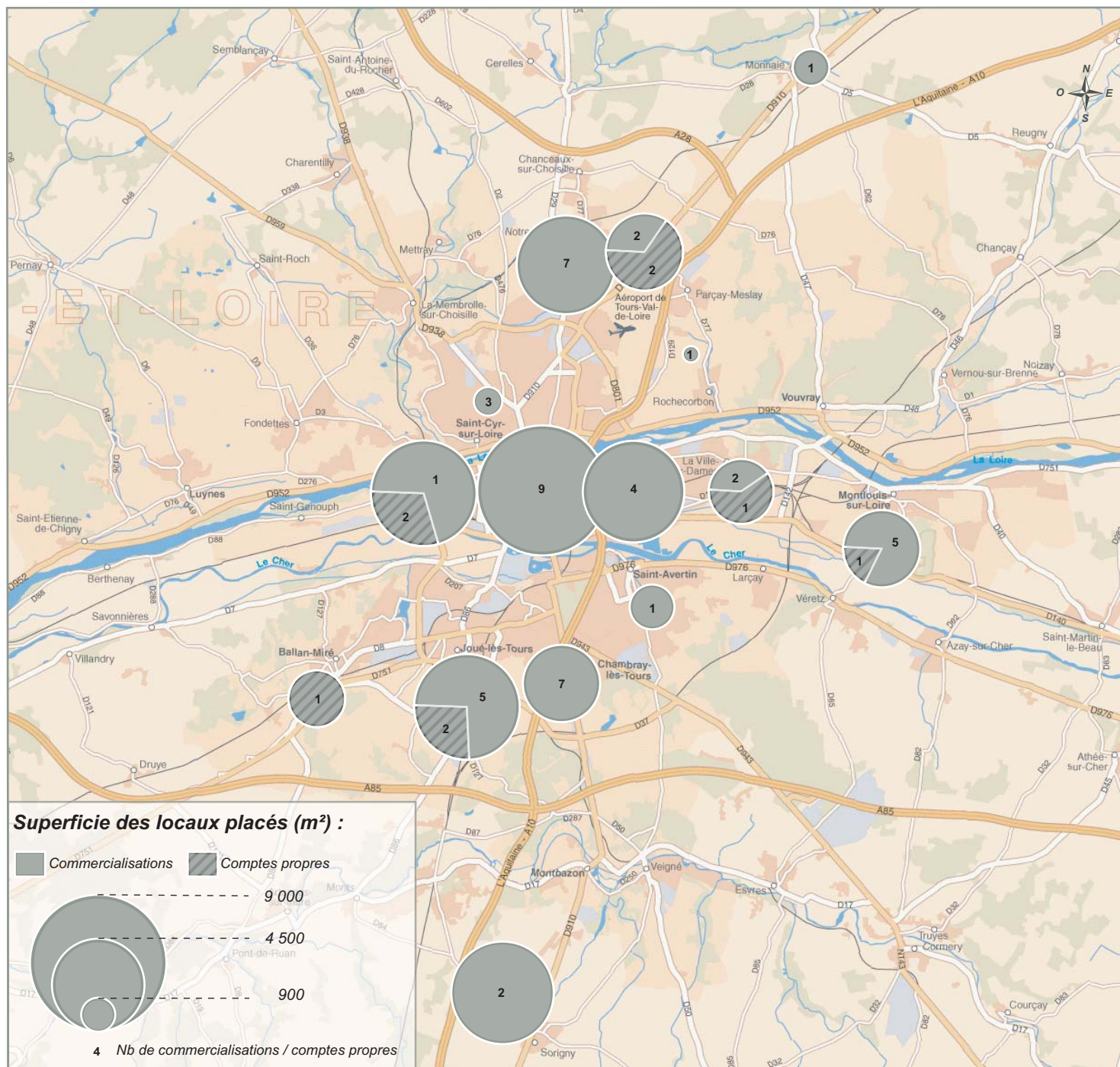


Les locaux d'activités et entrepôts

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



- Les locaux d'activités et entrepôts placés et comptes propres* selon le secteur géographique



Sources : Géoroutes © IGN 2003. Conseils en immobilier d'entreprise partenaires. Cartographie : Observatoire de l'Economie et des Territoires de Touraine, janvier 2012.

secteur géographique	nombre	%	surface	%
Total agglomération de Tours (Scot)	58	100,0%	54 515	100,0%
dont opérations en comptes propres	9	17,0%	9 088	16,7%
dont Tour(s)plus	42	62,3%	38 632	70,9%
dont opérations en comptes propres	5	9,4%	5 049	9,3%

Source : Conseils en immobilier d'entreprise partenaires - 01/2012. Surface en m².
* Projets supérieurs à 500 m². * Surfaces exprimées en m² de surface utile (SU).

La distribution géographique des transactions et opérations en compte propres de locaux d'activités et entrepôts demeure moins concentrée que celle des bureaux. Constructions neuves et transactions de bâtiments de seconde main se réalisent principalement (85 %) au sein des différents sites d'activités présents au sein de l'agglomération.

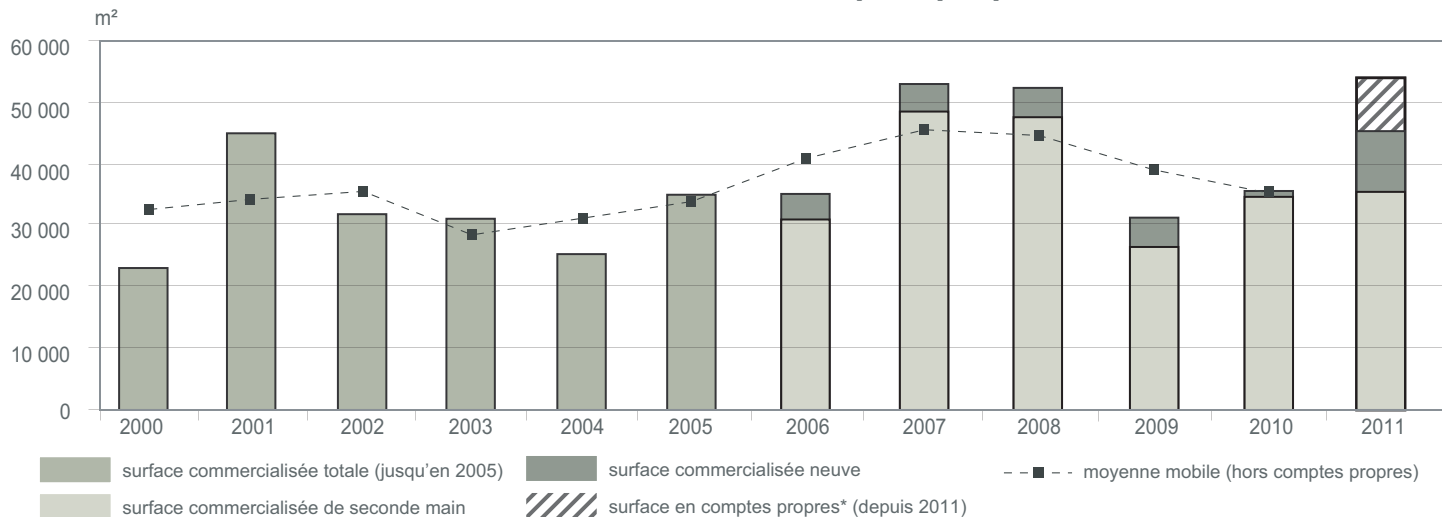


Les locaux d'activités et entrepôts

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 locaux d'activités et entrepôts (les stocks à fin 2011)

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

superficie	nombre	%	surface	%
- Moins de 250 m ²	25	18,1%	3 927	2,3%
- de 250 m ² à 499 m ²	40	29,0%	14 527	8,6%
- de 500 m ² à 999 m ²	33	23,9%	23 143	13,6%
- de 1 000 m ² à 2 999 m ²	27	19,6%	43 268	25,5%
- 3 000 m ² et plus	13	9,4%	84 763	50,0%
Total	138	100,0%	169 628	100,0%

Source : FILOC / CCI de Touraine 12/2011.

Entre 2011 et 2012, l'offre immédiate en locaux d'activités et entrepôts au sein de l'agglomération de Tours est restée relativement stable. En effet, au 1^{er} janvier 2012, le stock était estimé à 169 628 m², soit une augmentation de seulement 1 % au regard de la situation un an auparavant. Malgré la diminution du nombre de produits disponibles, la libération de bâtiments de grande superficie au cours de l'année a fait croître le volume correspondant. Ainsi, les 13 offres de 3 000 m² et plus participent à hauteur de 50 % du stock.

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

Etat	nombre	%	surface	%
- Offre de seconde main	127	92,0%	162 003	95,5%
- Offre neuve	11	8,0%	7 625	4,5%
Total	138	100,0%	169 628	100,0%

Source : FILOC / CCI de Touraine 12/2011.

Bien que le nombre de produits neufs ait enregistré une légère augmentation, le stock reste très majoritairement composé d'offres de seconde main. Le bâtiment logistique situé sur le site d'activités Isoparc, datant de plus de 5 ans, a été intégré dans le stock de seconde main.

4 - Le prix des locaux d'activités et entrepôts en 2011

	Prix de vente HT le m ² (en €)*		Prix de location HC le m ² /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

* hors foncier

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.

Les prix des locaux d'activités et entrepôts demeurent stables. Cependant, les valeurs sont disparates et varient en fonction de la localisation, de l'état des locaux et de leur modularité. Au sein de l'agglomération, les loyers s'échelonnent entre 50 et 65 euros HC / m² / an pour les bâtiments neufs et entre 25 et 50 euros HC / m² / an pour les produits

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.



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).

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 km².

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 des locaux d'activités et entrepôts de l'agglomération de Tours, l'observatoire intègre, depuis 2011, 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 m² sont, pour l'instant, prises en compte. La superficie des opérations est exprimée en m² 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.