

# 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



## Editorial

### 2010 : Une année de transition pour le marché de l'immobilier tertiaire

Sur fond de conjoncture économique atone et de situation de l'emploi qui ne cesse de se dégrader, la réalité du marché de l'immobilier d'entreprise reste difficile à appréhender et surtout à prévoir. Si de nombreux spécialistes de l'immobilier d'entreprise s'accordent à dire que l'année 2010 aura été celle de la reprise du marché de l'immobilier tertiaire en Ile de France et dans les principales métropoles régionales, la situation mérite d'être nuancée pour le marché de l'agglomération tourangelle.

En 2010, en dépit d'un premier semestre prometteur, le niveau de la demande placée sur le marché de l'immobilier de bureaux de l'agglomération de Tours a très légèrement reculé pour s'établir à 23 665 m<sup>2</sup> (- 4,6 % par rapport à 2009). Malgré cette légère diminution, le rythme de commercialisation ainsi que la surface moyenne commercialisée sont restés stables au regard des observations réalisées l'an passé. De plus, quelques signes encourageants comme la reprise du marché du neuf ou la diminution du stock de bureaux laissent présager d'un redémarrage de l'activité.

Par ailleurs, notons qu'en 2010, des réalisations en comptes propres de grande superficie ont contribué à soutenir le marché de manière significative. Ainsi, avec les 13 485 m<sup>2</sup> relatifs aux opérations en comptes propres recensées au cours de l'année, on aboutit à un marché global (transactions + comptes propres) qui s'élève à 37 150 m<sup>2</sup> contre 35 700 m<sup>2</sup> en 2009 (+ 4%).

L'érosion de la demande enregistrée ces deux dernières années a clairement conduit promoteurs et investisseurs à faire preuve de prudence dans la programmation de leur production, reportant parfois les mises en chantier. Cependant, en matière de perspectives, de nouveaux paramètres devraient contribuer à soutenir la livraison de nouveaux programmes dans les années à venir. En effet, les nouvelles exigences du développement durable (cf. "Loi Grenelle 2") vont inciter les entreprises actuellement locataires d'immeubles trop énergivores à les quitter pour s'installer dans des locaux neufs ou récemment restructurés.

**Cyril Rabusseau**  
Chargé d'études  
Observatoire de l'Economie 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 2008 (INSEE) : 354 092 habitants
- Nombre d'emplois en 2007 (INSEE) : 165 877

#### Accessibilité & infrastructures de transport

- Carrefour autoroutier : A10, A28 et A85
- TGV : Paris à 55 min (16 aller-retour quotidiens)
- Aéroport : vols vers Londres, Porto, Dublin...

### P2 LES TRANSACTIONS & COMPTES PROPRES

- 23 665 m<sup>2</sup> de bureaux commercialisés
- Neuf : 8 324 m<sup>2</sup> → Seconde main : 15 341 m<sup>2</sup>
- 112 transactions de bureaux dont 17 % à la vente
- 13 485 m<sup>2</sup> réalisés en comptes propres

### P3 L'OFFRE EN BUREAUX

- Offre neuve disponible : 8 972 m<sup>2</sup> ↘
- Offre de seconde main : 56 056 m<sup>2</sup> ↘

### P4 LES PRIX DES BUREAUX

- Neuf : →
- Seconde main : ↘

### P5 MÉTHODOLOGIE & LEXIQUE

Document réalisé par :



**L'Observatoire de l'Economie  
et des Territoires de Touraine**  
4 bis, rue Jules Favre - BP 41028  
37010 TOURS CEDEX 1

Internet : [www.economie-touraine.com](http://www.economie-touraine.com)

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



de l'Immobilier  
d'entreprise

[www.rnoie.fr](http://www.rnoie.fr)



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

Avec un volume commercialisé qui s'élève à 23 665 m<sup>2</sup> (en retrait de 4,6 % par rapport à 2009), la demande placée en 2010 s'établit à un niveau satisfaisant au regard des conditions économiques et surtout, d'une demande exprimée qui est restée active (112 transactions en 2010 contre 113 en 2009). Si l'on ajoute à cela les 13 545 m<sup>2</sup> relatifs aux opérations en comptes propres recensées au cours de l'année, le marché de l'immobilier tertiaire est en progression de 4 % et s'élève à 37 150 m<sup>2</sup>. L'analyse des principales opérations réalisées en comptes propres en 2010 démontre, par ailleurs, l'intérêt que portent les grands groupes d'assurance pour le bassin d'emploi de l'agglomération de Tours. Certaines caractéristiques du marché tourangeau ont permis de maintenir l'activité à un bon niveau. Il s'agit principalement de la structure économique locale (forte tertiarisation des emplois, faible présence des secteurs les plus frappés par la crise) mais aussi du fait de l'existence d'offres neuves immédiatement disponibles.

Après les années 2008 et 2009 où plusieurs programmes neufs avaient été livrés, les opérations de construction de bureaux prévues initialement pour 2011 n'ont pas été lancées. Bien qu'elles soient toujours en projet, ces opérations différées ne seront pas lancées en blanc et restent dans l'attente d'une pré-commercialisation. Cette pause dans les mises en chantier n'empêche cependant pas les promoteurs et les investisseurs de réfléchir à de nouvelles réalisations.

Quelques transactions significatives réalisées en 2010 : **Coface** (2 762 m<sup>2</sup> à Tours), **Pôle Emploi** (1 654 m<sup>2</sup> à Tours), **Soregor** (1 100 m<sup>2</sup> à St-Avertin), **Cabinet Maynard** (580 m<sup>2</sup> à St-Avertin), **Spie Batignolles Ouest** (428 m<sup>2</sup> à Tours)...

## 1 - Les transactions de bureaux et opérations réalisées en comptes propres en 2010

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

nature de l'opération	nombre	%	surface	%
- Location	93	83,0%	16 364	69,1%
- Vente	19	17,0%	7 301	30,9%
<b>Total</b>	<b>112</b>	<b>100,0%</b>	<b>23 665</b>	<b>100,0%</b>

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

### - Les bureaux commercialisés selon l'état du local

état du local	nombre	%	surface	%
- Neuf	20	17,9%	8 324	35,2%
- Seconde main	92	82,1%	15 341	64,8%
<b>Total</b>	<b>112</b>	<b>100,0%</b>	<b>23 665</b>	<b>100,0%</b>

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

### - Les bureaux commercialisés selon la superficie

superficie	nombre	%	surface	%
- moins de 100 m <sup>2</sup>	51	45,5%	3 250	13,7%
- de 100 m <sup>2</sup> à 199 m <sup>2</sup>	30	26,8%	4 098	17,3%
- de 200 m <sup>2</sup> à 499 m <sup>2</sup>	23	20,5%	7 565	32,0%
- de 500 m <sup>2</sup> à 999 m <sup>2</sup>	5	4,5%	3 236	13,7%
- 1 000 m <sup>2</sup> et plus	3	2,7%	5 516	23,3%
<b>Total</b>	<b>112</b>	<b>100,0%</b>	<b>23 665</b>	<b>100,0%</b>

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

### - Les opérations réalisées en comptes propres

maîtrise d'ouvrage et commune	surface*
- MACIF (Tours)	6 975 m <sup>2</sup>
- MATMUT (St-Cyr-sur-Loire)	4 560 m <sup>2</sup>
- REUNICA (Esvres-sur-Indre)	2 010 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>13 545 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.

### Zoom sur...



"la Nef" à proximité de la gare TGV - Tours  
Restructuration de l'ancien centre de tri postal en bâtiment à énergie positive



"Grand Sud" à proximité échangeur A10 - Chambray-lès-Tours.

En 2010, le recours à l'acquisition a parfois représenté une alternative privilégiée par les utilisateurs. Ainsi, si la part des commercialisations réalisées à la vente est passée de 15 % en 2009 à 17 % en 2010, les surfaces correspondantes ont, quant à elles, fortement progressé pour atteindre près de 31 % de la demande placée totale, soit deux fois plus qu'en 2009. Cependant, les produits disponibles à la vente restent rares au regard d'une demande de plus en plus forte de la part des utilisateurs pour ce type d'opération.

La part des transactions de bureaux neufs dans la demande placée totale est passée de 12,4 % en 2009 à 17,9 % en 2010, soit plus du tiers des surfaces commercialisées. On constate que l'intérêt des utilisateurs vers ces produits est important dès lors que ces offres sont variées, bien situées et à des loyers compétitifs.

Encore plus qu'en 2009, 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>. En conséquence, les commercialisations de surfaces supérieures à 500 m<sup>2</sup> sont en recul, ne représentant plus que 7,2 % des transactions.

Concernant les comptes propres, la Macif a installée sa direction régionale et un centre de gestion au sein des anciens locaux de la clinique Fleming (restructuration HQE) situés à proximité de la gare de Tours. Le groupe Matmut, quant à lui, a fait construire un bâtiment neuf sur la ZAC de la Rabelais à St-Cyr-sur-Loire afin d'y accueillir une plateforme de gestion des sinistres, un centre d'appel et un pôle de formation. A Esvres, Réunica a poursuivi son développement avec la construction d'un centre de gestion et de prestations informatiques.

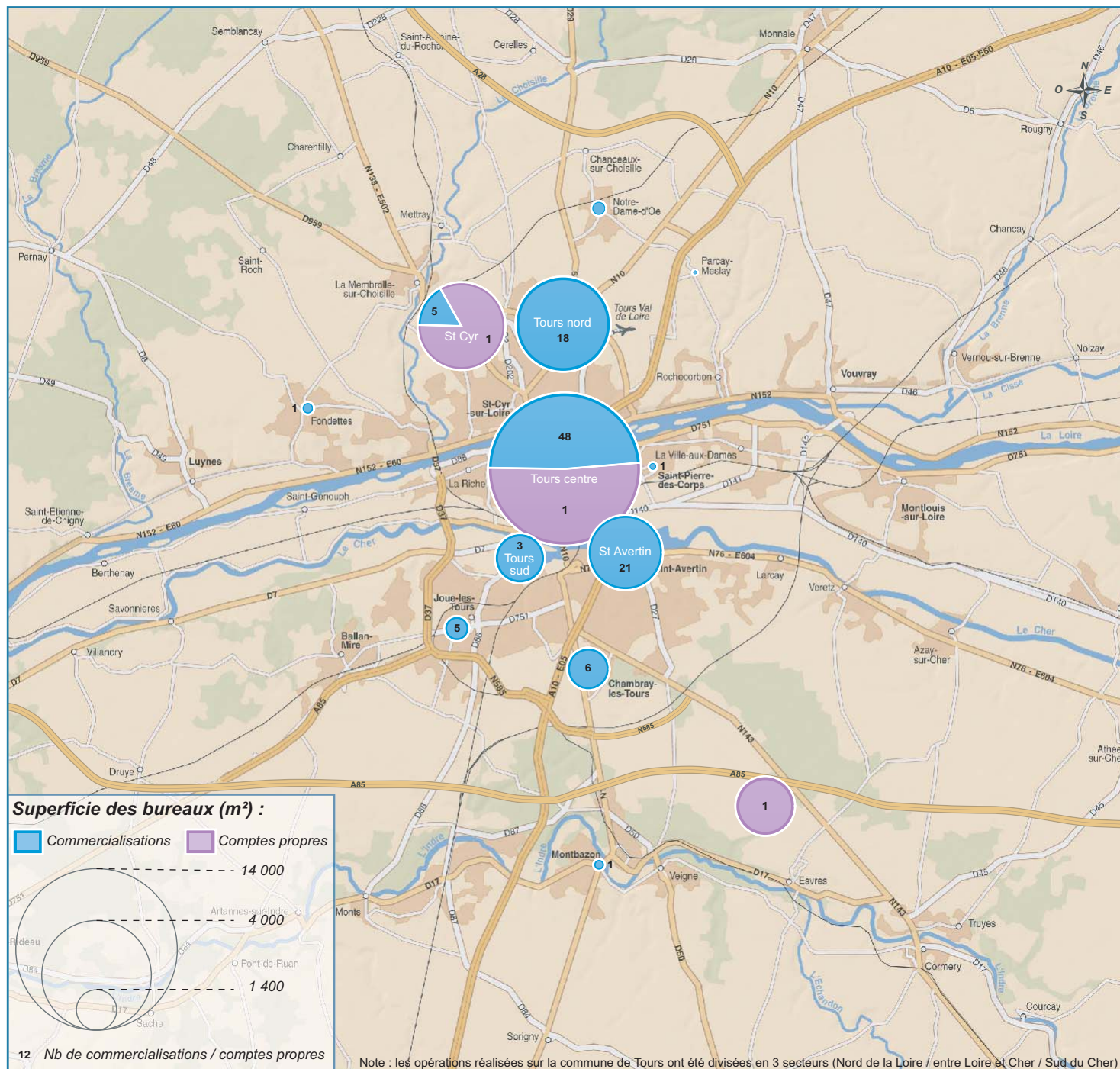




Les transactions des conseils en immobilier d'entreprise et opérations réalisées en comptes propre au sein de l'agglomération de Tours



## - Les transactions de bureaux et opérations réalisées en comptes propres au sein de l'agglomération de Tours en 2010



Sources : Conseils en immobilier d'entreprise partenaires / enquête OE2T. Cartographie : Observatoire de l'Economie et des Territoires de Touraine, janvier 2011.

secteur géographique	nombre	%	surface	%
Total agglomération de Tours (SCOT)	115	100,0%	37 210	100,0%
- dont Tour(s) plus	112	97,4%	35 050	94,2%
- dont Tours	70	60,9%	19 431	52,2%
- Tours nord (Nord de la Loire)	18	15,7%	6 073	16,3%
- Tours centre (entre Loire et Cher)	49	42,6%	11 220	30,2%
- Tours sud (Sud du Cher)	3	2,6%	2 138	5,7%

Source : Conseils en immobilier d'entreprise partenaires / enquête OE2T - 01/2011. Surface en m<sup>2</sup>.

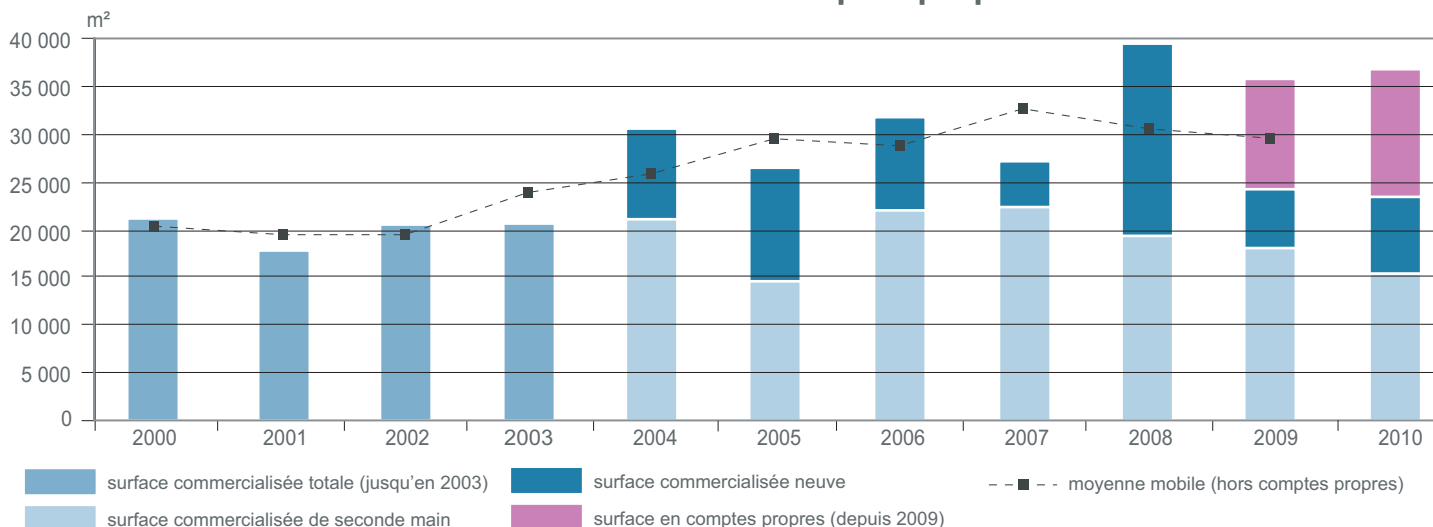
L'analyse des transactions par secteur géographique met en évidence :

- Le dynamisme du centre ville de Tours au sein duquel s'opèrent de très nombreuses opérations (petites surfaces),
- L'attractivité de Tours Nord en général et du programme *Aéronef* en particulier qui semble emporter la préférence des utilisateurs dans leur choix d'un programme neuf,
- Un intérêt qui ne se dément pas pour le parc tertiaire des Granges Galand (prix très compétitifs / accessibilité exceptionnelle).



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 fin 2010

### - Les bureaux disponibles selon la superficie

superficie	nombre	%	surface	%
- moins de 100 m <sup>2</sup>	92	34,5%	5 449	8,4%
- de 100 m <sup>2</sup> à 199 m <sup>2</sup>	84	31,1%	11 576	17,8%
- de 200 m <sup>2</sup> à 499 m <sup>2</sup>	66	24,7%	20 208	31,1%
- de 500 m <sup>2</sup> à 999 m <sup>2</sup>	17	6,4%	11 371	17,5%
- 1 000 m <sup>2</sup> et plus *	8	3,0%	16 424	25,3%
<b>Total</b>	<b>267</b>	<b>100,0%</b>	<b>65 028</b>	<b>100,0%</b>

Source : FILOC / CCI de Touraine 12/2010. 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.

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

état	nombre	%	surface	%
- Offre de seconde main	257	94,0%	56 056	86,2%
- Offre neuve *	16	6,0%	8 972	13,8%
<b>Total offre immédiatement disponible</b>	<b>267</b>	<b>100,0%</b>	<b>65 028</b>	<b>100,0%</b>
- Offre future neuve certaine à 1 an *			<b>0 m<sup>2</sup></b>	
<b>Total offre neuve à 1 an (offre neuve disponible + chantiers en cours)</b>			<b>8 972 m<sup>2</sup></b>	

Source : FILOC / CCI de Touraine / enquête OE2T 12/2010. 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.

## 4 - Le prix des bureaux en 2010

	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	1600/2000	1400/1800	130/170	115/140
- Seconde main	1200/2000	850/1150	90/130	80/115

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.

Avec 65 028 m<sup>2</sup>, l'offre immédiate en bureaux est en légère diminution par rapport aux chiffres de l'an passé (- 1,4 %). Phénomène suffisamment rare pour être souligné, cette baisse du stock de bureaux est le signe d'une amélioration des conditions du marché. En 2010, le marché de l'immobilier tertiaire tourangeau a donc réussi à absorber un volume équivalent aux livraisons et libérations enregistrées au cours de l'année. Néanmoins, cette offre reste abondante et se compose, pour partie, de locaux inadaptés aux attentes des utilisateurs. Cette situation devrait inciter les propriétaires à réaliser des travaux afin de s'assurer de la pérennité de leurs revenus immobiliers.

Aucune livraison de bâtiment de bureaux neufs n'est prévue pour l'année 2011. L'offre neuve à un an s'élève donc à 8 972 m<sup>2</sup>, soit seulement 600 m<sup>2</sup> de plus que la commercialisation de surfaces neuves enregistrée en 2010. Au sein de l'offre neuve, on note l'absence problématique d'offre en petites surfaces neuves (inférieures à 250 m<sup>2</sup>) que se soit à la vente ou à la location.

En 2010, si les valeurs locatives ont globalement bien résisté, il est nécessaire de distinguer les loyers des surfaces neuves et récentes qui se sont maintenus de ceux des produits plus anciens qui ont pu subir une légère décote. Parallèlement, on observe la multiplication des accompagnements commerciaux consentis par les propriétaires en échange d'engagements fermes (franchises de loyers, financement de travaux...).



## 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 des 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.