



## Tendances

### Bureaux

Demande placée	↓
Offre immédiate	=
Loyer « prime »	↑

### Entrepôts et locaux d'activités

Demande placée	↑
Offre immédiate	=
Loyer « prime »	=

### Investissements

Taux « prime » bureaux	↑
------------------------	---

Évolution/ fin 2010

## CONTEXTE ÉCONOMIQUE

2011 fut inégale, avec une croissance en moyenne annuelle de + 1,7 % contre + 1,4 % en 2010. L'aggravation de la crise des dettes souveraines en zone euro à partir de l'été 2011 a cependant généré une forte perte de confiance qui pèse sur l'année en cours.

La consommation effective des ménages et l'investissement des entreprises devraient croître faiblement cette année (manque de confiance, hausse du chômage, possible hausse de la fiscalité...) contre respectivement environ + 0,6 % et + 4,2 % en 2011. Le taux de chômage métropolitain atteignait 9,4 % fin 2011 et devrait augmenter. L'inflation (+ 2,1 % en 2011) pourrait être légèrement inférieure cette année. Le déficit de la balance commerciale, proche de - 70 milliards d'euros en 2011 (hausse des prix des matières premières, trop faible compétitivité, euro relativement élevé...), devrait rester conséquent en 2012.

Dans ce contexte, 2012 ne sera pas l'année du redémarrage annoncé il y a encore six mois, et connaîtra une croissance faible et incertaine. Cette année peut cependant être utile et fructueuse : le relèvement de certains défis (régler la crise de l'euro, assainir les finances publiques, rétablir la confiance, améliorer la compétitivité, faire face à la perte du triple A...) permettrait de préparer un redémarrage plus durable de l'économie.

Au niveau de la région Centre, 2011 a vu l'activité augmenter sensiblement dans l'industrie, la construction et le secteur transport / logistique. Elle devrait croître faiblement cette année et pourrait même diminuer dans le secteur de la construction. Fin 2011, le taux de chômage régional était inférieur au taux métropolitain, à 8,7 %. En mars 2012, le climat des affaires en région Centre dans le secteur des services marchands et celui de l'industrie étaient respectivement inférieurs de 2,5 % et 6 % à leurs moyennes historiques.

## LES FAITS MARQUANTS EN 2011

- Création d'un pôle dédié au biomédicament : le Groupe IMT compte créer un Institut des Biomédicaments et des Cosmétiques à Tours avec plusieurs associations, groupements professionnels et pôles de compétitivité, pour septembre 2013.
- Bert crée sa filiale Indre Logistique à Sorigny (37), dédiée au reconditionnement des revues invendues.
- EDF va regrouper à Tours plusieurs services de back-office dont la direction régionale commerciale Centre située à Orléans (45) et le plus important centre d'appels interrégional en France.
- Pasquier va réunir tous ses sites de production à Brissac-Quincé (44), en transférant ceux des Ponts-de-Cé (49), de Saint-Herblain (44) et d'Amboise (37).

## CHIFFRES CLÉS DE L'UNITÉ URBAINE

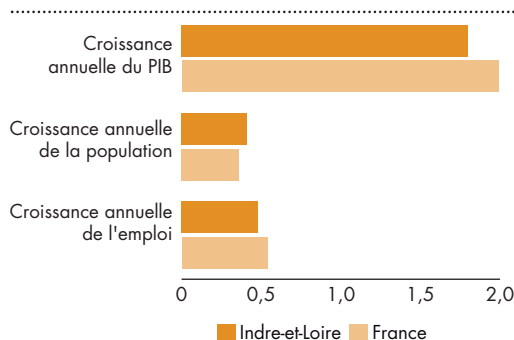
### Données socio-économiques

Superficie (en km <sup>2</sup> )	663,7
Population 2008	344 799
Emplois totaux 2008	170 798
Etablissements actifs au 31/12/2009	23 705
Revenu net moyen par foyer fiscal en 2008	23 339
Indice de revenu moyen des foyers fiscaux en 2008 (France = 100)	100
Densité d'emplois (Nombre d'emplois au km <sup>2</sup> )	257,3

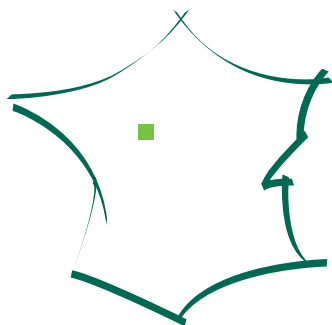
Source : INSEE

## Projections socio-économiques

(en %, période 2010-2015)



Source : Experian Business Strategies



## LES BUREAUX

### Données générales

	2010		2011
Offre disponible au 31/12	65 000 m <sup>2</sup>	↑	65 600 m <sup>2</sup>
Part du neuf ou restructuré	14 %		7 %
Demande placée dans l'année dont pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres	37 150 m <sup>2</sup>	↓	30 800 m <sup>2</sup>
Part du neuf ou restructuré	35 %		19 %
Délai théorique d'écoulement	1,7 année	↑	2,1 années

Source : OE2T – Brosset Immobilier / CBRE

### Stagnation de l'offre immédiate

L'offre disponible fin 2011 dans l'agglomération de Tours s'établit à **65 600 m<sup>2</sup>**, soit une légère évolution de + 1 % en un an. Des bureaux de grande taille ont trouvé preneurs diminuant fortement le stock disponible, mais par ailleurs les produits compris entre 100 m<sup>2</sup> et 1 000 m<sup>2</sup> ont fortement progressé, pour représenter 85 % de l'offre immédiate fin 2011, contre 66 % fin 2010.

D'un **point de vue qualitatif**, l'offre de grands plateaux s'est fortement réduite en raison des faibles livraisons de bureaux neufs en 2011 et de la pénurie déjà existante pour ce type de produit.

Un état des lieux qui devrait évoluer à l'avenir avec l'arrivée d'offre future « en blanc » comme les bâtiments I et J du programme Aéronef à Tours nord, proposant 2 500 m<sup>2</sup> de bureaux chacun. Par ailleurs, 3 000 m<sup>2</sup> sont en cours de réhabilitation sur l'ancien site de l'imprimerie Mame pour fin 2012. Enfin, à Tours et à Joué-lès-Tours, deux pépinières d'entreprises de 1 200 m<sup>2</sup> seront livrées début 2013.

### Diminution des opérations en comptes-propres

La demande placée dans l'agglomération est en baisse de - 17 % en 2011 et s'établit à **30 800 m<sup>2</sup>**. Cette baisse est la conséquence d'une forte diminution des comptes-propres – 75 % en un an. Par ailleurs, si le rapport vente / location reste stable, le volume des ventes est en progression et représente 35 % des surfaces commercialisées.

Les surfaces entre 50 m<sup>2</sup> et 300 m<sup>2</sup> représentent l'essentiel de la demande du marché tourangeau. 70 % des transactions portent sur des surfaces inférieures à 200 m<sup>2</sup>.

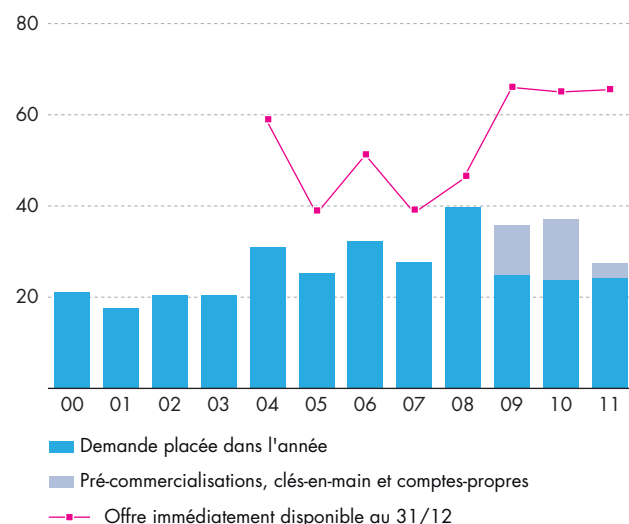
Les **petites surfaces neuves** proposées à la vente, produits très recherchés, sont rares.

La part du neuf dans les transactions a reculé en 2011 en raison d'une offre restreinte, pour se fixer à **19 % des actes**, contre 35 % en 2010.

### Croissance des valeurs

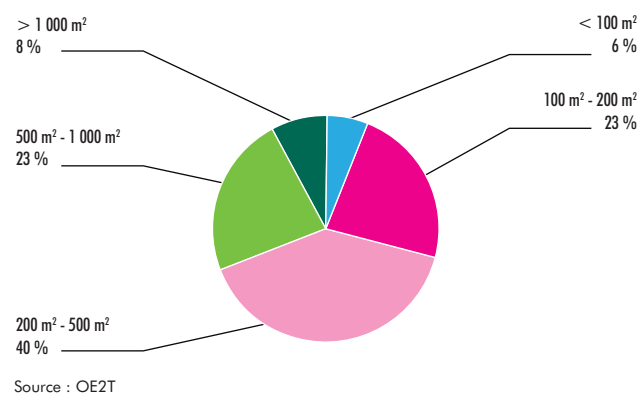
Sur le neuf ou le restructuré, les loyers sont plutôt orientés à la hausse pour s'établir **entre 130 € à 170 € HT HC/m<sup>2</sup>/an** dans le centre de Tours, autour de la Gare et de la place Jean Jaurès où les valeurs peuvent atteindre **170 € HT HC/m<sup>2</sup>/an**. En périphérie, les **valeurs locatives sont restées stables**. Le marché des bureaux de seconde main a très peu varié même si on a observé quelques baisses pour des produits anciens ou pour des localisations secondaires. Les **valeurs vénales** ont été orientées à la hausse, et cela devrait se confirmer sur les produits à livrer, au regard des exigences en termes de normes et de performances énergétiques.

### Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée (en milliers de m<sup>2</sup>)



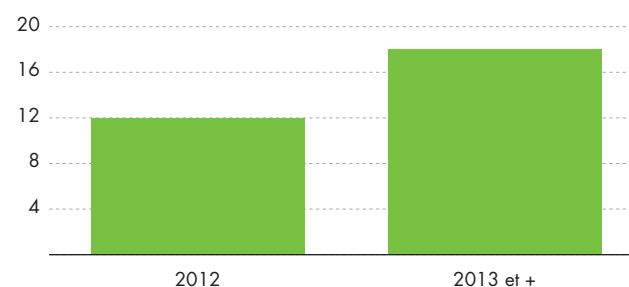
Source : OE2T – Brosset Immobilier / CBRE

### Répartition de l'offre immédiate (en volume)



Source : OE2T

### Offre future certaine (en milliers de m<sup>2</sup>)



Source : Brosset Immobilier / CBRE

### Valeurs au 31/12/2011

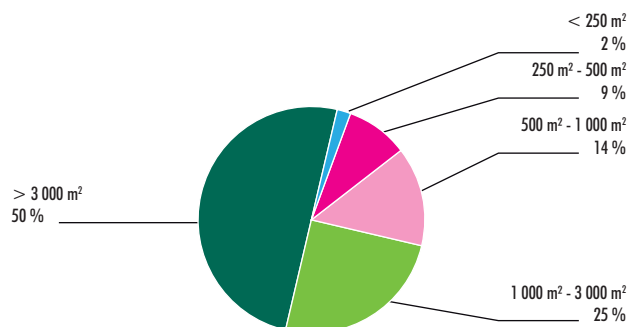
	Loyers € HT HC/m <sup>2</sup> /an	Prix de vente € HT ou HD/m <sup>2</sup>
Neuf ou restructuré	130 / 170	1 500 / 2 400
Récent	120 / 135	1 300 / 1 800
Ancien	80 / 150	900 / 1 900

Source : Brosset Immobilier / CBRE

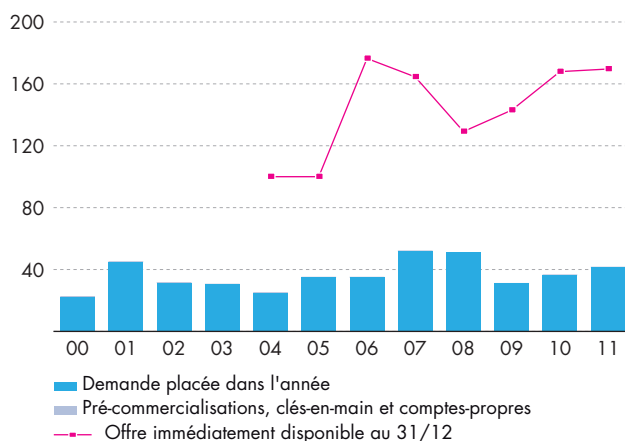
## Données générales

	2010		2011
Offre disponible au 31/12	167 900 m <sup>2</sup>	↑	169 600 m <sup>2</sup>
Part du neuf ou restructuré	17 %		4,5 %
Demande placée dans l'année	36 450 m <sup>2</sup>	↑	45 500 m <sup>2</sup>
Part du neuf ou restructuré	2,5 %		23 %
Délai théorique d'écoulement	4,6 années	↓	3,7 années

Source : OE2T – Brosset Immobilier / CBRE

Répartition de l'offre immédiate  
(en volume)

Source : OE2T

Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée en  
entrepôts et locaux d'activités  
(en milliers de m<sup>2</sup>)

Source : OE2T – Brosset Immobilier / CBRE

## Valeurs au 31/12/2011

	Loyers € HT HC/m <sup>2</sup> /an	Prix de vente € HT ou HD/m <sup>2</sup>
Neuf ou restructuré	42 / 55	700 / 850
Récent	40 / 48	N.C.
Ancien	30 / 45	350 / 600

N.C. : Non Communiqué

Source : Brosset Immobilier / CBRE

## LES LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS

## L'offre disponible en très légère hausse

Au 31 décembre 2011, l'offre immédiate est en légère hausse de + 1 % par rapport à 2010, et s'établit à **169 600 m<sup>2</sup>**. Par ailleurs, la part de surfaces neuves connaît une baisse importante de 12,5 points. Pour cause, les importantes libérations de bâtiments de grande taille en 2011, qui ont gonflé le stock disponible d'offres en état d'usage.

L'offre disponible reste **majoritairement constituée de locaux de seconde main** à 83 %, bien que le stock neuf connaisse une hausse d'unités disponibles.

L'offre immédiate se localise à **75 % dans l'agglomération de Tours**. Par ailleurs très **peu de constructions** ont été lancées ces deux dernières années en dehors des utilisateurs pour leur propre compte.

## Croissance de la demande placée

La **demande placée s'élève à 45 500 m<sup>2</sup> en 2011**, soit une augmentation de + 25 % en un an. L'année 2011 s'est caractérisée par une hausse significative du nombre de transactions concernant des **locaux neufs, représentant 23 %** des commercialisations contre 2,5 % en 2010, notamment suite à une transaction de 5 000 m<sup>2</sup> par le Groupe Bert à Sorigny.

Les entreprises du marché des locaux d'activités ont davantage opté pour **l'acquisition de leurs locaux** durant 2011, une hausse visible notamment au travers des ventes à utilisateurs qui ont été multipliées par 2,5 en un an, atteignant **38 % des surfaces commercialisées en 2011**.

La **répartition des surfaces commercialisées** en 2011 est similaire à 2010, à l'exception des locaux de **taille intermédiaire** (500 m<sup>2</sup> à 1 000 m<sup>2</sup>) qui **représentent 31 %** des volumes commercialisés avec la plus importante croissance sur l'année (+ 5 points).

## Stabilité des valeurs locatives

Le **loyer « prime »** des locaux d'activités et entrepôts en 2011 s'établit à **55 € HT HC/m<sup>2</sup>/an**. Les valeurs varient essentiellement en fonction de la localisation, de l'état des locaux et de leur modularité. Ainsi, **les locaux d'activités et entrepôts** bénéficiant d'un emplacement recherché peuvent atteindre des valeurs atypiques de l'ordre de 60 € HT HC/m<sup>2</sup>/an.

## LES INVESTISSEMENTS

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise banalisé en 2011 a été relativement atone. 2 millions d'euros ont été investis via une seule transaction au 1<sup>er</sup> trimestre, sur la commune de Saint Avertin concernant 1 800 m<sup>2</sup> de bureaux anciens. Les taux de rendement net immédiat théoriques à fin 2011 pour des immeubles neufs, bien situés, loués à des conditions de marché étaient compris entre 7,5 % et 8,5 %.

## Taux de rendement au 31/12/2011

	Bureaux	Locaux d'activités / Entrepôts
Neufs ou restructurés	7,5 % - 8,5 %	8 % - 9 %

Source : Brosset Immobilier / CBRE

## Principales transactions en 2011

Localisation	Preneur	Surface	Contrat	Type de locaux	Etat des locaux	Loyer/prix (€ HT HC/m <sup>2</sup> /an ou HD/m <sup>2</sup> )
Chambray-lès-Tours	Hôpital de Chinon	3 700 m <sup>2</sup>	Vente	Bureaux	Seconde main	595
Tours	Assad Tourraine	2 300 m <sup>2</sup>	Vente	Bureaux	Seconde main	457
Tours	Arair Assistance	1 300 m <sup>2</sup>	Location	Bureaux	Seconde main	130
Tours	UTC Fire & Security	740 m <sup>2</sup>	Location	Bureaux	Neuf	142
Sorigny	Groupe Bert	5 000 m <sup>2</sup>	Location	Activités	Neuf	N.C.
Saint-Pierre-des-Corps	SNCF	3 600 m <sup>2</sup>	N.C.	Activités	N.C.	N.C.
Joué-lès-Tours	Desautel	1 700 m <sup>2</sup>	Location	Activités	Seconde main	35
Tours	Sagitta Pharma	1 400 m <sup>2</sup>	N.C.	Activités	N.C.	N.C.

N.C. : Non Communiqué

Source : OE2T - Brosset Immobilier / CBRE

## Principales offres futures certaines

Adresse - Programme	Surface	Disponibilité	Vente / Location	Type de locaux	Etat des locaux	Loyer/prix (€ HT HC/m <sup>2</sup> /an ou HD/m <sup>2</sup> )
Tours - Aéronef	5 000 m <sup>2</sup>	Fin 2012	Location	Bureaux	Neuf	142
Tours - L'Arpège	3 800 m <sup>2</sup>	Fin 2012	N.C.	Bureaux	N.C.	N.C.
Tours Nord - Pierre et Marie Curie	12 000 m <sup>2</sup>	Fin 2013	Vente	Bureaux	Neuf	N.C.
Tours - La Nef	6 000 m <sup>2</sup>	Fin 2013	Location / Vente	Bureaux	Neuf	160 / 2 000

N.C. : Non Communiqué

Source : Brosset Immobilier / CBRE

## POINT DE VUE

« L'année 2011 se termine sur des résultats meilleurs que prévu avec des marchés régionaux qui ont fait face à une conjoncture économique tendue. Sur notre échantillon des 15 métropoles, la demande placée est en léger recul par rapport à 2010 qui fut, rappelons-le, une année particulièrement active. Ainsi, 2011 se classe dans la moyenne des 10 dernières années (1,2 million de m<sup>2</sup>). Cependant, la plupart des villes souffre d'un manque d'offres neuves.

Les incertitudes économiques continuent à peser sur l'activité immobilière. Les lançements « en blanc » ne sont pas repartis en 2011, freinés par le manque de visibilité des acteurs et les difficultés d'accès au crédit.

L'activité bureaux en régions se caractérise par une baisse des grandes transactions > 5 000 m<sup>2</sup>, une recherche croissante en locaux neufs et bien localisés. La motivation des mouvements repose sur la recherche d'économie, le regroupement ou encore la modernisation des bureaux. Même si la Réforme Générale des Politiques Publiques touche à sa fin, le secteur public et parapublic est resté un acteur majeur sur les marchés régionaux mais sur des volumes moins importants.

Les montants investis en régions en 2011 témoignent de la maturité des marchés. Avec 1,3 milliard d'euros investi en bureaux, le marché de l'investissement en régions a doublé par rapport à 2010. Les investisseurs déjà présents ont renforcé leurs positions et les nouveaux entrants sont attirés par des rendements attractifs et sécurisés. »

**Stanislas LEBORGNE,**  
Directeur du Développement Régions

## Correspondant

Brosset Immobilier  
d'Entreprise CBRE

## Adresse

4, rue de clocheville  
BP 2017  
37020 Tours cedex 1

## Téléphone

02 47 33 33 47

## Fax

02 47 33 33 35

## E-mail

tours@cbre.fr

## Contacts

Bruno BROSSET  
Franck BOLEVE

## CBRE en Régions

**AIX EN PROVENCE**  
Philippe LE NORMAND  
Tél. : 04 42 60 01 31  
aix@cbre.fr

**ANNECY**  
Jean-François BERTHIER  
Tél. : 04 50 10 22 22  
annecy@cbre.fr

**AVIGNON**  
Pierre MURGUET  
Tél. : 04 90 85 96 00  
avignon@cbre.fr

**BESANCON**  
Isabelle HORRENBERGER  
Tél. : 03 81 60 25 40  
besancon@cbre.fr

**BLOIS**  
Bruno BROSSET,  
Cyrille HENNAULT  
Tél. : 02 54 74 39 39  
blois@cbre.fr

**BORDEAUX**  
Alexandre CIEUX  
Tél. : 05 56 90 52 30  
bordeaux@cbre.fr

**BOURGOIN-JALLIEU**  
Marc GENTY  
Tél. : 04 74 43 34 33  
marc.genty@cbre.fr

**BREST**  
Mathieu BARRAINE  
Tél. : 02 98 43 30 30  
brest@cbre.fr

**CAEN**  
Nicolas CARON  
Tél. : 02 31 44 73 75  
caen@cbre.fr

**CHAMBERY**  
Xavier TROILLARD  
Tél. : 04 79 33 03 30  
chambery@cbre.fr

**CLERMONT-FERRAND**  
Karine RODDE  
Tél. : 04 73 28 78 28  
k.rodde@atrium-cbre.com

**DIJON**  
Patrick PEYRUSSIE  
Tél. : 03 80 51 71 71  
dijon@cbre.fr

**GRENOBLE**  
Hugues de VILLARD  
Tél. : 04 76 46 47 00  
grenoble@cbre.fr

**LE HAVRE**  
Nicolas CARON  
Tél. : 02 35 44 73 75  
lehavre@cbre.fr

**LILLE**  
Patrick DUEZ  
Tél. : 03 20 21 88 50  
lille@cbre.fr

**LIMOGES**  
Joëlle LORGET  
Tél. : 05 55 42 49 98  
j.lorget@atrium-cbre.com

**LYON**  
Thibaut d'ANTERROCHES  
Tél. : 04 72 83 48 48  
lyon@cbre.fr

**MARSEILLE**  
Philippe LE NORMAND  
Tél. : 04 96 11 46 11  
marseille@cbre.fr

**METZ**  
François SUTY  
Tél. : 03 87 18 99 99  
metz@cbre.fr

**MONTPELLIER**  
Martine PATIENT  
Nicolas HUET  
Tél. : 04 67 50 07 06  
montpellier@cbre.fr

**MULHOUSE**  
Jean-Arnaud DESAULLES  
Tél. : 03 89 46 20 80  
desaulles@cbre.fr

**NANCY**  
François SUTY  
Tél. : 03 83 32 86 77  
nancy@cbre.fr

**NANTES**  
Christophe FOURAGE  
Tél. : 02 40 12 04 00  
nantes@cbre.fr

**NICE**  
Léon PIMENTA  
Tél. : 04 93 88 66 58  
nice@fici-cbre.com

**NIMES**  
Hervé POREE  
Tél. : 04 66 40 09 00  
nimes@cbre.fr

**RENNES**  
Hervé KERMARREC  
Tél. : 02 23 30 23 30  
kermarrec.rennes@cbre.fr

**ROUEN**  
Bertrand BONNET  
Tél. : 02 35 70 73 75  
rouen@cbre.fr

**SOPHIA ANTIPOLIS**  
Georges BENICHOU  
Tél. : 04 93 65 22 54  
sophia@fici-cbre.com

**STRASBOURG**  
Claude GENG  
Tél. : 03 88 37 11 00  
rivegauche@cbre.fr

**TOULOUSE**  
Michèle BELLAN  
Tél. : 05 62 72 44 60  
toulouse@cbre.fr

**TOURS**  
Bruno BROSSET  
Franck BOLEVE  
Tél. : 02 47 33 33 47  
tours@cbre.fr

**VALENCE**  
Christine MORET  
Tél. : 04 75 80 00 00  
christine.moret@cbre.fr

**VANNES**  
Stéphane GRIBIUS  
Tél. : 02 97 69 10 00  
kermarrec.vannes@cbre.fr

**Stanislas LEBORGNE**  
Coordination Nationale  
Tél. : 33 (0) 1 53 64 30 45  
stanislas.leborgne@cbre.fr

CONTACTS ÉTUDES  
ET RECHERCHE

**Aurélie LEMOINE**  
Directrice  
Tél. : 33 (0) 1 53 64 36 35  
aurelie.lemoine@cbre.fr

**Delphine SION**  
Chargée d'études  
Tél. : 33 (0) 1 53 64 34 34  
delphine.sion@cbre.fr

**CBRE**

Bien que puisées aux meilleures sources, les informations que nous publions ne sauraient en aucun cas engager la responsabilité de CBRE ou du groupe CBRE. La reproduction de tout ou partie du présent document est autorisée sous l'expresse réserve d'en mentionner la source.

CBRE Ressources - Groupement d'Intérêt Économique

Siège social : 145-151, rue de Courcelles 75017 PARIS - Siren : 412 352 817 - RCS Paris

© 2012 CBRE, Inc.

Page 4