

L'immobilier d'entreprise au 1^{er} semestre 2018

UN MARCHÉ TONIQUE

Observatoire de l'immobilier d'entreprise

Comme chaque année depuis sa création, le Club Immobilier de Touraine et ses partenaires sont heureux de publier les chiffres et analyses du marché économique. Cette observation consolidée et inscrite dans la durée est unique en région Centre - Val de Loire. Son utilité est collectivement partagée par les professionnels de l'immobilier, les collectivités, les chambres consulaires, les entreprises, etc.

Un marché dynamique

Plus de 20.000 m² de bureaux et 41.000 m² de locaux d'activité ont été placés au premier semestre 2018 sur le territoire du SCoT de l'Agglomération Tourangelle*. Pour ces deux secteurs d'activité, il s'agit d'un volume de commercialisation satisfaisant, au-dessus de la moyenne décennale.

* 54 communes représentant 382.260 habitants et 171.000 emplois au 1^{er} janvier 2015.

Il est quelque peu inférieur à celui du premier semestre 2017, cette année-ci se caractérisant par un niveau d'activité record.

Le nombre de dossiers actuellement en cours de traitement laisse présager un second semestre dans la même lignée. L'année 2018 devrait donc constituer un bon score pour l'immobilier d'entreprise tourangeau.

Une activité portée par la vente en seconde main

L'activité du premier semestre 2018 est portée par la vente à utilisateur de seconde main. Celle-ci représente deux tiers des surfaces de locaux d'activité transactées. Elle demeure également très active en termes de bureaux. 17 ventes à utilisateur ont été constatées pour des bureaux de seconde main au premier semestre 2018, contre 13 au premier semestre 2017. Entre ces deux périodes, le volume global d'activité tertiaire a diminué d'un peu plus de 10%. Côté location de bureaux neufs, le résultat est très positif. À noter : une

transaction explique ce volume important ; elle représente 70% des plus de 7.400 m² placés sur ce segment.

D'un point de vue territorial, l'immobilier tertiaire correspond à un marché de communes urbaines. Tours concentre à elle seule plus de 80% des surfaces commercialisées au premier semestre 2018 dans ce domaine. Pour ce qui est des locaux d'activité, le marché est plus diffus. Tours représente 30% des superficies placées. Quatre autres communes affichent un volume de locaux commercialisés supérieur à 5.000 m². Il s'agit, par ordre d'importance décroissant, de Saint-Pierre-des-Corps, Montlouis-sur-Loire, Notre-Dame-d'Oé et Parçay-Meslay.

Une stabilité des prix

Les prix de vente comme de location demeurent semblables à ceux du premier semestre 2017 et plus largement à ceux des trois - quatre dernières années. Le premier semestre 2018 se distingue cependant par une plus grande homogénéité des prix.

Une offre neuve rare qui engage la dynamique du marché

Volumes commercialisés (en m²)



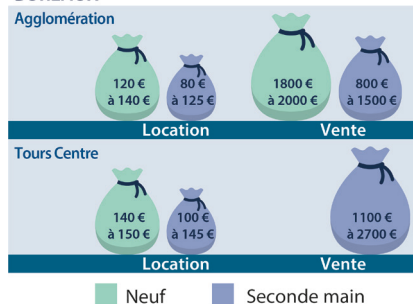
La recherche de bureaux et de locaux d'activité toutes surfaces en neuf est soutenue. Mais le manque de produits et le faible renouvellement de l'offre conduisent à un marché atone sur ces deux segments ; au cours du premier semestre 2018, aucune vente n'a été enregistrée.

Cette absence d'activité est à considérer comme un signal d'alarme. Elle présage des difficultés pour satisfaire la demande, difficultés plus importantes pour les locaux d'activité que pour les bureaux. Ainsi, la demande en immobilier d'entreprise neuf demeure stable et dynamique mais le territoire n'est pas en capacité d'y répondre.

LOCAUX D'ACTIVITÉ



BUREAUX



Les prix constatés varient fortement en fonction des caractéristiques des biens : localisation, superficie, état général, degré d'équipement, part du bien dédiée au bureau d'accompagnement et taille du terrain d'assiette dans le cadre d'un local d'activité, etc.