



Club  
Immobilier  
de Touraine

Mars 2026

# 2026

## LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE DANS L'AGGLOMÉRATION DE TOURS

En partenariat avec :

**atu** 

Agence d'Urbanisme  
de l'Agglomération de Tours

 CCI TOURAINE  
1<sup>er</sup> ACCÉLÉRATEUR DES ENTREPRISES

Chambre de Commerce  
et d'Industrie de Touraine

# Bureaux, Locaux d'activité, Entrepôts & Locaux commerciaux

Les transactions des  
conseils en immobilier  
d'entreprise, clés en  
main et principales  
opérations réalisées  
en direct



## ” Un attentisme qui pèse sur le niveau des transactions de bureaux

En 2025, un peu plus de 26 000 m<sup>2</sup> de bureaux correspondant à 80 transactions ont été échangés dans l'agglomération tourangelle, il s'agit des plus faibles niveaux relevés ces dix dernières années. Le volume recule de 14% entre 2025 et 2024, il est inférieur à la moyenne décennale de 32 400 m<sup>2</sup>. Le nombre de transactions est également particulièrement bas. Dans une période d'incertitude majeure, la demande placée se réduit partout en France, que ce soit à Paris et en Île de France, dans les grandes métropoles françaises comme Nantes, ou encore sur les marchés régionaux. Les preneurs potentiels réfléchissent plus longtemps avant de procéder à des mouvements, voire annulent leurs projets et renégocient leurs baux ("stay versus go"). Ainsi, l'attentisme et la sélectivité accrue des preneurs et des investisseurs sont des marqueurs du marché 2025. La baisse de la part des transactions de seconde main, et de celle de la location, est une conséquence de cette mise en pause des projets. Le neuf, en revanche, fait une belle percée : l'offre proposée dans le cadre de programmes immobiliers terminés et la demande ont su se rencontrer, en particulier sur des bureaux de petites tailles (moins de 200 m<sup>2</sup>). Enfin, le marché tertiaire de l'agglomération tourangelle est soumis à des variations dépendant de décisions de preneurs qui sont principalement des PME, administrations, activités de services aux entreprises ou des directions régionales de grands groupes. Si le télétravail a eu peu d'impact quantitatif sur le marché, il a renforcé la demande pour des espaces flexibles, modulables et bien desservis (centralités bien connectées).

## ” Un faible niveau de transactions de locaux d'activité et entrepôts et de surfaces échangées

En 2025, près de 47 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activité et entrepôts se sont échangés sur le territoire de l'agglomération tourangelle, représentant 58 transactions. Il s'agit d'un volume de transaction jamais connu depuis les années 2012-2015, la moyenne décennale se situant à 86 000 m<sup>2</sup>. Cette dynamique baissière s'est enclenchée en 2023, le volume a diminué de 36% entre 2022 et 2023 puis de 41% entre 2023 et 2024. Le repli est plus modéré cette année : -8% entre 2024 et 2025. L'offre s'est reconstituée, bien que le manque de foncier disponible rende difficile la sortie de projets clés en main, qui tiraient en partie le marché jusqu'à présent. La demande se fait également plus rare, en raison notamment du durcissement des conditions d'octroi de crédits par les banques : niveau des taux d'intérêt, des garanties demandées, de fonds propres à mobiliser sur les projets d'acquisition. Le contexte inflationniste a eu tendance à relever les prix de marché, en lien avec la hausse des coûts de construction, ne facilitant pas l'investissement. Certains programmes ont des difficultés à trouver preneurs en raison de prix trop élevés et/ou de la localisation. En outre, le niveau des transactions de locaux d'activité logistique, qui depuis les années 2020 étaient particulièrement élevé, est en repli en 2025. Cette année, ce sont les locaux d'activité ayant vocation à accueillir des activités sportives et de loisirs qui ont porté le marché (2 transactions correspondant à plus d'1/3 du volume placé).



*Catherine Royer  
Présidente de la  
Commission Immobilière  
d'entreprise*



*Théo Latournerie  
Président de la  
Commission Commerce*

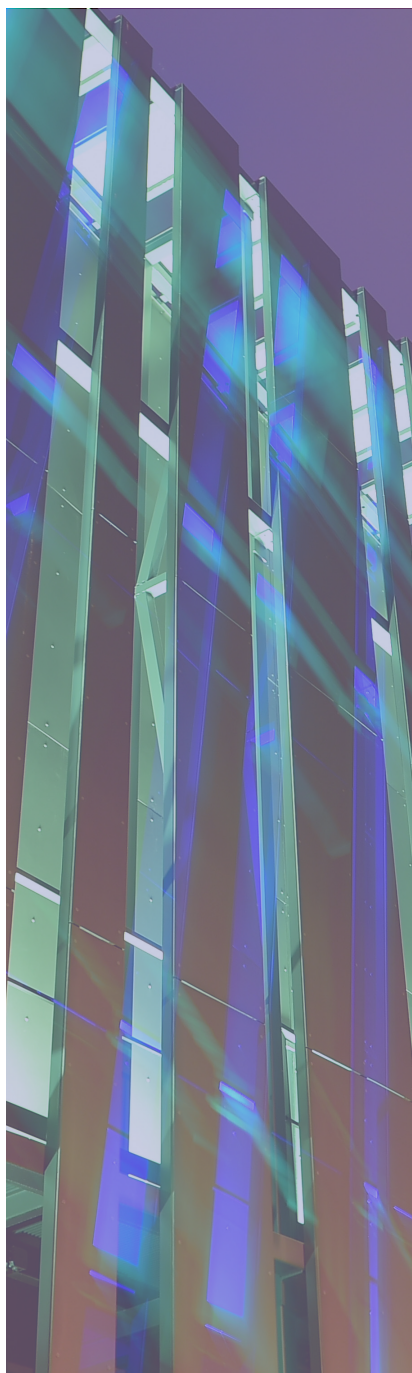
### **” Des mutations du commerce et de la consommation pèsent sur la dynamique du marché des locaux commerciaux**

Pour cette seconde édition, les membres de la commission ont choisi d'agréger les données sur deux années d'observation. 137 transactions ont été remontées sur les années 2024 et 2025, un nombre en recul comparé à 2023, année toutefois considérée comme exceptionnelle en termes de transactions, particulièrement sur les emplacements premium de l'hyper-centre. Sur la période étudiée, les acteurs du secteur observent un resserrement du marché, marqué par un recul des cessions de droits au bail après le rebond significatif enregistré à la suite de la crise sanitaire. Sur le panel d'enquête, le poids des transactions dans le neuf et des ventes est en recul, ainsi que les surfaces de vente en périphérie. Pour les commerçants souhaitant s'installer, l'accès au financement est devenu plus contraignant en raison de la hausse des taux d'intérêt et d'une approche plus prudente des établissements bancaires, en particulier concernant le financement des droits au bail. A l'instar de la tendance nationale, les commerces doivent faire face à une hausse significative des coûts d'exploitation, dans un contexte où les prix de vente n'évoluent pas. Des secteurs s'en trouvent fragilisés : le poids de l'équipement de la personne et de la maison sont en forte baisse dans les transactions observées en 2024-2025. Par ailleurs, le nombre de transactions en restauration est plus élevé en périphérie qu'en centre-ville, traduisant les difficultés d'installation en centre-ville mais également des changements profonds dans les comportements d'achats. La demande se tourne en effet vers la périphérie, au détriment du centre-ville, qui compte désormais moins de la moitié des transactions. Par ailleurs, les enseignes nationales se font plus rares et affichent des exigences accrues en matière de conditions locatives et de localisation, quitte à patienter plusieurs années. Cette évolution se reflète dans les niveaux de prix : l'écart de valeurs selon la localisation est beaucoup moins marqué qu'en 2023, combinant baisse des prix en centre-ville et hausse en périphérie. Les nouvelles habitudes de consommation favorisant la proximité et la rapidité, combinées à la digitalisation des services ont une incidence sur le centre-ville : plusieurs arrivées de commerces de détail venant remplacer des services (banques, assurances)... une nouvelle tendance très positive pour la diversité de l'offre commerciale.

*Le président du CIT et les présidents des  
Commissions Commerce et Immobilière d'entreprise*



Club  
Immobilier  
de Touraine



# SOMMAIRE

## Le champ de l'étude

Aire d'analyse

Données

Chiffres clés de l'agglomération tourangelle

06

## L'historique de l'étude

26 ans d'observation

07

## Le marché des bureaux

La dynamique du marché

L'analyse du marché

Le niveau des prix

08

## Le marché des locaux d'activité et entrepôts

La dynamique du marché

L'analyse du marché

Le niveau des prix

16

## Le marché des locaux commerciaux

La dynamique du marché

L'analyse du marché

Le niveau des prix

24

## Glossaire

Définition des principaux indicateurs

31

## Les partenaires

Ils ont participé à cette étude

32

# LE CHAMP DE L'ÉTUDE

L'étude annuelle portant sur le marché de l'immobilier d'entreprise de l'agglomération tourangelle existe depuis 2000. Les analyses concernent le territoire du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'Agglomération Tourangelle (54 communes qui portent ensemble une même approche de l'avenir du territoire). Les partenaires de l'étude se concentrent sur le marché des transactions (location et vente)

### AIRE D'ANALYSE

Les 54 communes composant le SCoT de l'Agglomération Tourangelle depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017. Elles sont regroupées dans trois intercommunalités : Touraine-Est Vallées, Touraine Vallée de l'Indre et Tours Métropole Val de Loire.

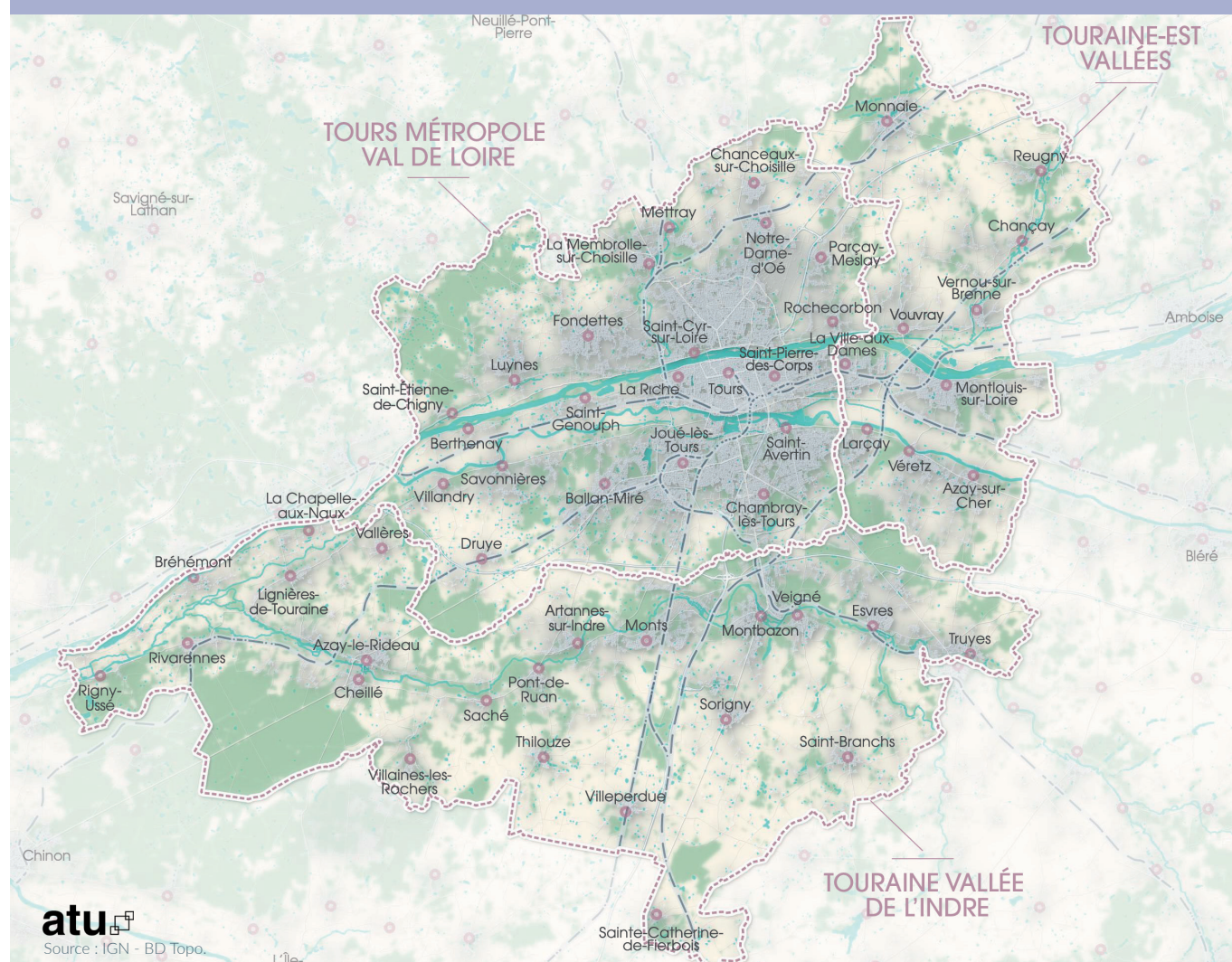
### DONNÉES

Les chiffres sont collectés auprès des membres du Club Immobilier de Touraine en fin d'année. Les transactions recouvrent l'ensemble des opérations réalisées au cours de l'année par les conseils en immobilier d'entreprise et les collectivités partenaires. Les opérations clés en main, c'est-à-dire celles qui sont réalisées sans l'intervention d'un intermédiaire conseil en immobilier d'entreprise, sont identifiés partiellement.

CHIFFRES CLÉS DE L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE (au 1<sup>er</sup> janvier 2022)

**1 088 Km<sup>2</sup>** | **394 800 habitants** | **183 100 emplois**

Source : Insee, RP2020.



# L'OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

2026

## 26 ANS D'OBSERVATION

Grâce à un partenariat solide entre acteurs publics et privés, la Touraine dispose d'un outil d'observation pérenne. Pour le faire vivre, le Club Immobilier de Touraine (CIT) travaille avec la Chambre de Commerce et d'Industrie de Touraine (CCI) et, depuis 2017, avec l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours (ATU). Ces dernières collectent et analysent les données, en lien avec la commission immobilier d'entreprise du CIT. L'étude annuelle 2026 intègre un volet « commerces ».

2025

## CREATION DE LA FEDERATION DES CLUBS IMMOBILIERS DE L'OUEST

La fédération des clubs immobiliers de l'Ouest (FCIO) regroupe les clubs immobiliers de l'Ouest et du Centre-Ouest à savoir le Cina (44), le club immobilier Anjou (49), le club immobilier de la métropole orléanaise (45), le club immobilier de Touraine (37) et la Fnaim entreprises Rennes (35). Son objectif est de mieux défendre les enjeux immobiliers résidentiels et d'entreprise au niveau national. Selon Gilberto Pellegrino, président de la FCIO : « La Fédération entend apporter un éclairage précis des réalités territoriales. ».

2023

## INTEGRATION D'UN VOLET SUR LES LOCAUX COMMERCIAUX

La commission « Commerce » du CIT intègre pour la première fois une analyse des transactions de locaux commerciaux pour enrichir l'étude annuelle sur l'immobilier d'entreprise dans l'agglomération tourangelle. Il est décidé que cette analyse sera bisannuelle.

2013

## CRÉATION DU CLUB IMMOBILIER DE TOURAINE

Le Club Immobilier de Touraine fédère l'ensemble des professionnels et acteurs représentatifs des activités liées à l'immobilier.

2009

## INTÉGRATION DES COMPTES-PROPRES

Intégration des principales opérations réalisées en comptes-propres (bureaux).

2003

## TOURS AU SEIN DU RÉSEAU NATIONAL

Harmonisation des définitions et des méthodes de collecte avec les autres membres du réseau national des observatoires d'immobilier d'entreprise (Rnoie).

2000

## MISE EN PLACE DE L'OBSERVATOIRE

Principe d'enquête annuelle réalisée par l'Observatoire de l'Économie et des Territoires de Touraine en partenariat avec la CCI - Touraine, l'Agence de Développement de la Touraine et la Fnaim Entreprise.



# LE MARCHÉ DES BUREAUX

## La dynamique du marché

### CHIFFRES CLÉS DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE

**26 393 m<sup>2</sup>**

*C'est le volume global de transactions enregistré au cours de l'année 2025.*

Ce faible niveau de surfaces échangées, semblable à celui de 2022, traduit un net ralentissement du marché. À noter : il s'agit principalement de surfaces inférieures à 200 m<sup>2</sup>.

**80**

*C'est le nombre de transactions réalisées au total.*

Ce chiffre particulièrement bas n'a jamais été relevé depuis ces dix dernières années.

**54%**

*C'est la proportion de transactions de seconde main dans le volume total, correspondant à 85% du nombre de transactions.*

**4 558 m<sup>2</sup>**

*C'est la surface de la plus grande opération relevée sur le marché tertiaire dans le quartier des Deux Lions.*

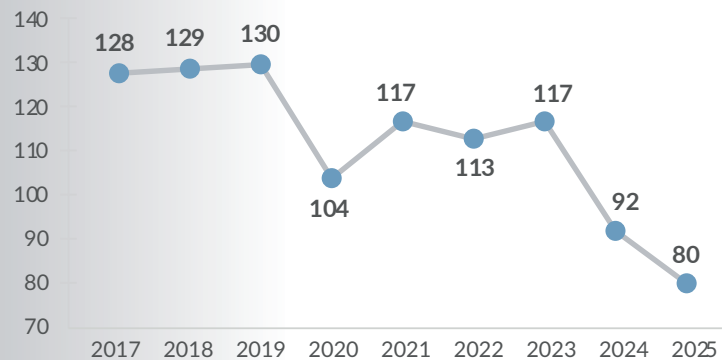
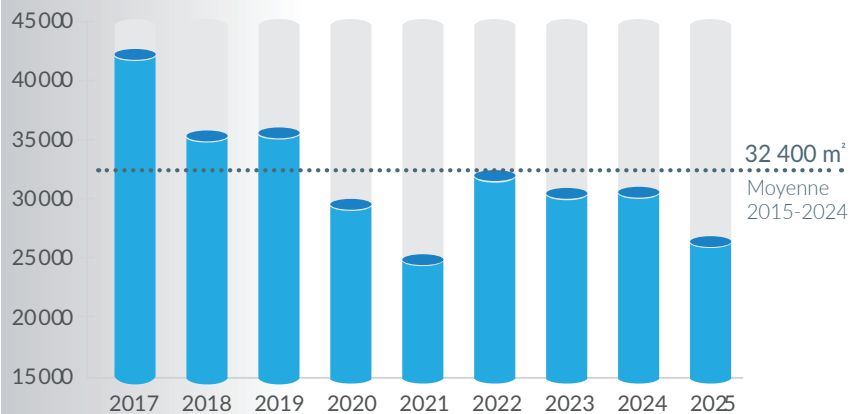
Il s'agit d'une prise à bail de bureaux neufs pour accueillir les équipes d'une banque régionale.

## UN MARCHÉ QUI TOURNE AU RALENTI

80 transactions représentant près de 26 400 m<sup>2</sup> de bureaux ont été enregistrées en 2025. Le volume total de commercialisation est ainsi au plus bas, juste un peu au-dessus du niveau relevé en 2022 (24 835 m<sup>2</sup>), qui était une année morose suite aux chocs successifs qu'a connu l'économie française (pandémie de Covid-19, contexte géopolitique, inflation, instabilités, etc.). Le niveau de la moyenne des 10 dernières années – 32 400 m<sup>2</sup> – n'est donc pas atteint en 2025. Le marché de l'agglomération tourangelle, avec un peu de décalage temporel, suit ici la tendance à la baisse des marchés régionaux ou des grandes métropoles. A Nantes par exemple, les volumes transactés sont historiquement faibles (moins de 100 000 m<sup>2</sup> échangés). Sur le marché de l'agglomération tourangelle, la composition du tissu d'entreprise et les moindres phénomènes d'engorgement des réseaux de transports routiers a limité le développement du télétravail et n'a pas eu pour conséquence de libérer massivement des surfaces de bureaux, comme ceci a pu être observé sur les plus grands marchés tertiaires métropolitains. Il a plutôt incité certaines entreprises de l'agglomération à de nouveaux aménagements au sein des bureaux existants (création d'espaces de convivialité par exemple). Néanmoins, certaines directions régionales de grands groupes présentes dans l'agglomération tourangelle ont pu réduire leurs surfaces de bureaux avec la généralisation du télétravail (2-3 jours par semaine).

En 2025, la part du neuf dans les surfaces placées augmente par rapport à l'année précédente (46% contre 24% en 2024), elle est même particulièrement haute par rapport à ce qui a pu être observé depuis 2017. Cette situation traduit une offre neuve qui a su se reconstituer et s'explique par le fait que la plus grande opération en 2025 est réalisé sur un bien neuf dans le quartier des Deux Lions.

Évolution du nombre de transactions de bureaux depuis 2017

Évolution du volume total de transactions de bureaux depuis 2017 (m<sup>2</sup>)

Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU – CCI Touraine - CIT, janvier 2026. Les transactions réalisées en direct et les comptes propres sont identifiés partiellement.

Un programme livré et commercialisé à Saint-Cyr-sur-Loire à proximité de la clinique de l'Alliance a également participé à la dynamique du neuf. D'autres programmes d'immobilier de bureaux sont à venir à plus ou moins long-terme, et de plus ou moins grande envergure. Le quartier des Deux Lions notamment continue son développement, le programme Rives Sud, en cours de construction, proposera une programmation mixte sur plus de 48 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher (habitat, centre de formation, bureaux, commerces, centres de santé) le tout à proximité d'un arrêt de la future ligne 2 du tramway. Enfin, les grands projets annoncés d'immobilier de bureaux, telle que la reconversion de la friche Michelin à Joué-lès-Tours (futur quartier « Les Carmeries »), ou encore à Saint-Pierre-des-Corps, devraient participer à la future offre neuve dans les 10 à 20 années à venir.

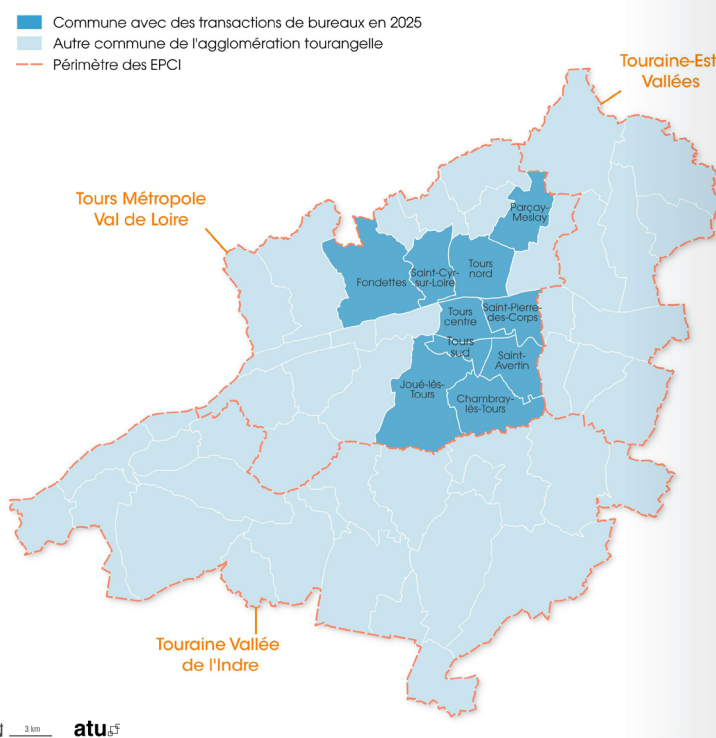
# L'analyse du marché

## UNE ACTIVITÉ CONCENTRÉE DANS LA MÉTROPOLE DE TOURS

En 2025, 3 bureaux sur 5 sont loués et vendus dans la commune de Tours correspondant à 68% de la surface totale de bureaux placés dans l'agglomération tourangelle. Les zones tertiaires les plus dynamiques sont l'hypercentre de Tours (boulevard Béranger, secteur gare de Tours et secteurs de renouvellement/réhabilitation comme les casernes Beaumont-Chauveau ou l'ancienne clinique Saint-Gatien face à la Cathédrale de Tours).

En dehors de la ville centre de la métropole, l'activité se concentre dans cinq des six communes urbaines du cœur métropolitain<sup>1</sup>, et à Fondettes. Saint-Cyr-sur-Loire enregistre 11 transactions au sein du projet Hall Parc et sur la zone Equatop, sur 29 réalisées dans le cœur métropolitain hors Tours, vient ensuite Saint-Avertin, avec 9 transactions, suivi de Chambray-lès-Tours et Joué-lès-Tours qui comptent à elles deux 6 transactions.

### Localisation des transactions de bureaux en 2025



Sources : IGN, BD Admin Express, BD Topo (2023) - Conseils en immobilier d'entreprises partenaires, enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2026.

Aucune transaction n'est relevée à La Riche. De manière générale, en 2025, le marché de l'immobilier de bureau se concentre sur la métropole de Tours.

## LA VENTE PROGRESSE NETTEMENT

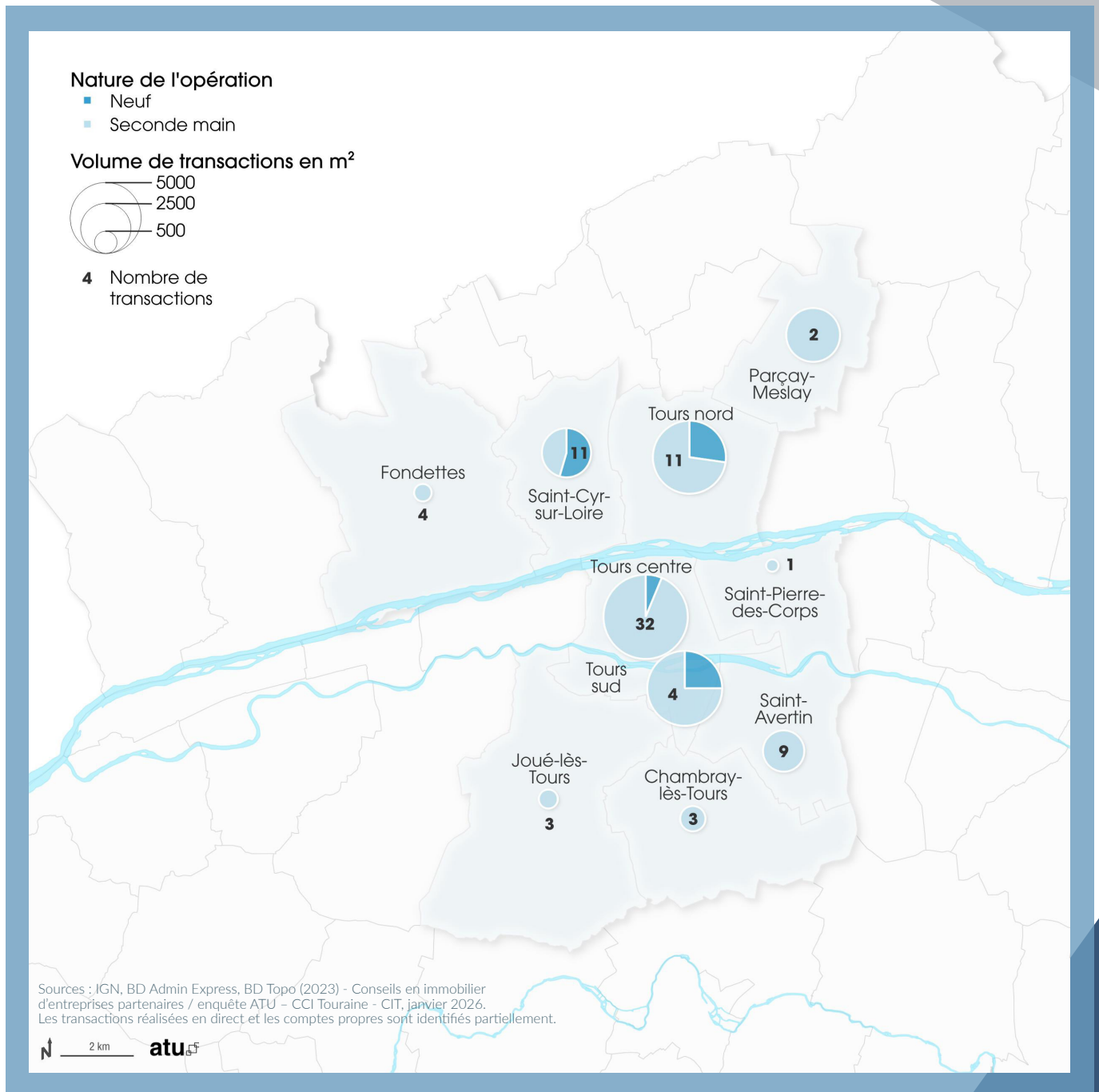
Le marché immobilier tertiaire est dominé par la location, tant en nombre de transactions (58) qu'en surface placée (19 725 m<sup>2</sup>). Le nombre de location est en très forte baisse en comparaison avec 2024 (-23%) qui fait suite à une première baisse déjà enregistrée entre 2023 et 2024 (-28%). La part de la location dans le volume de transaction réalisé chute de 10% entre 2025 et 2024. Le nombre et le volume de surfaces de bureaux vendus progressent en sens inverse. Les transactions ont augmenté de 29% entre 2025 et 2024, a peu près au même niveau qu'entre les deux années précédentes (+31% entre 2024 et 2023).

Sur les onze communes concernées par une transaction de bureaux durant l'année 2025, six ont vu la réalisation de projets d'acquisitions : Tours, Saint-Cyr-sur-Loire, Saint-Avertin, Fondettes, Chambray-lès-Tours et Parçay-Meslay. Comme vu précédemment, le marché des bureaux est très concentré spatialement. Seules les communes de Tours et Saint-Cyr-sur-Loire enregistrent plus de 5 ventes en 2025. La ville de Tours se distingue par des situations infracommunales variables : aucune vente n'a été enregistrée dans le secteur de Tours Sud ; à Tours Centre et à Tours Nord, respectivement 7 et 2 ventes ont été réalisées.

En volume, Tours Centre réalise le plus gros score de surfaces placées sur le marché des bureaux en 2025 (7 000 m<sup>2</sup> placés). La situation entre les trois secteurs de la commune de Tours est assez équilibrée : le secteur Tours Centre représente 27% des surfaces transactées de la commune de Tours, celui de Tours Nord, 20%, et celui de Tours Sud, 21%.

<sup>1</sup> Le cœur métropolitain désigne les communes de Tours, Saint-Pierre-des-Corps, Saint-Cyr-sur-Loire, La Riche, Joué-lès-Tours, Saint-Avertin et Chambray-lès-Tours.

## Répartition géographique des transactions de bureaux et état des biens négociés en 2025



## Bureaux commercialisés selon le type de transaction en 2025

| Nature de l'opération | Nombre de transactions | Poids du nombre | Surface placée (m <sup>2</sup> ) | Poids de la surface |
|-----------------------|------------------------|-----------------|----------------------------------|---------------------|
| Location              | 58                     | 73%             | 19 725                           | 75%                 |
| Vente utilisateur     | 22                     | 28%             | 6 668                            | 25%                 |
| Ensemble              | 80                     | 100%            | 26 393                           | 100%                |

Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2026.

**LOCATION**  
73 %

**VENTE**  
28 %



## PRÈS DE LA MOITIÉ DU VOLUME D'ACTIVITÉ RÉALISÉ SUR DES BUREAUX NEUFS

Un peu plus de 8 transactions de bureaux sur 10 sont réalisées en seconde main. Les surfaces neuves représentent 46 % du volume placé en 2025, ce qui est un niveau très élevé (il faut remonter aux années 2022 et 2019 pour atteindre une part du neuf quasi équivalente). Une explication à ce résultat est que la transaction la plus importante en 2025 correspond à des bureaux neufs. Six communes n'enregistrent aucune location ou vente portant sur un produit neuf (leurs marchés respectifs sont donc portés exclusivement sur de la seconde main). Il s'agit de Saint-Avertin, Fondettes, Chambray-lès-Tours, Joué-lès-Tours, Parçay-Meslay et Saint-Pierre-des-Corps.

S'agissant de la location de bureaux neufs, elle concerne, fait assez inhabituel, exclusivement la commune de Tours. Le secteur de Tours Nord enregistre le volume le plus important de surfaces neuves louées - près de 4 000 m<sup>2</sup> (27% du volume dans le cadre de la commercialisation des immeubles de bureaux Epure).

### Bureaux commercialisés selon le type de produit en 2025

| Type de produit | Nombre de transactions | Poids du nombre | Surface placée (m <sup>2</sup> ) | Poids de la surface |
|-----------------|------------------------|-----------------|----------------------------------|---------------------|
| Seconde main    | 68                     | 85 %            | 14 352                           | 54 %                |
| Neuf            | 12                     | 15 %            | 12 042                           | 46 %                |
| Ensemble        | 80                     | 100 %           | 26 394                           | 100 %               |

Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2026

SECONDE MAIN  
85%

NEUF  
15%

De manière générale, les surfaces neuves sont souvent déjà précommercialisées (lié à une demande des banques qui impose une précommercialisation à hauteur de 60% avant leur mise en production), ce qui limite les possibilités.

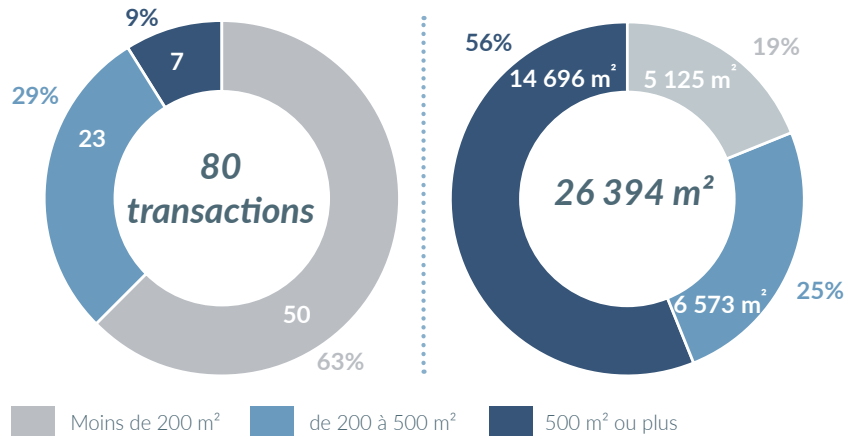
Le parc de bureaux a aussi besoin d'être renouvelé car certaines surfaces ne sont plus utilisables et conformes. Il s'agit notamment de proposer une offre en adéquation avec les nouvelles réglementations thermiques sur les bâtiments et les nouvelles façons de travailler. À ce jour, les souhaits exprimés par les entreprises portent, entre autres, sur une offre tertiaire neuve ou des plateaux rénovés, dans les espaces accessibles du cœur de la métropole.

Enfin, dans les éléments qui freinent l'offre de bureaux neufs, il est à noter que des programmes neufs de bureaux en précommercialisation peinent aujourd'hui à sortir de terre dans la métropole ; ceci est dû à la hausse des coûts de construction, lié aux nouvelles réglementations notamment (RT 2020 par ex.) qui induisent des prix de location élevés supérieurs à la réalité des valeurs locatives de marché. En conséquence, des projets sont suspendus ou abandonnés. Il est relevé enfin par les conseils en immobilier d'entreprise que le décret tertiaire a une influence sur les prises de décisions de certains preneurs aujourd'hui, qui peut participer à l'allongement des délais de réalisation des transactions (voire leur non réalisation).

## DEUX TRANSACTIONS SUR TROIS PORTENT SUR DES BUREAUX DE MOINS DE 200 m<sup>2</sup>

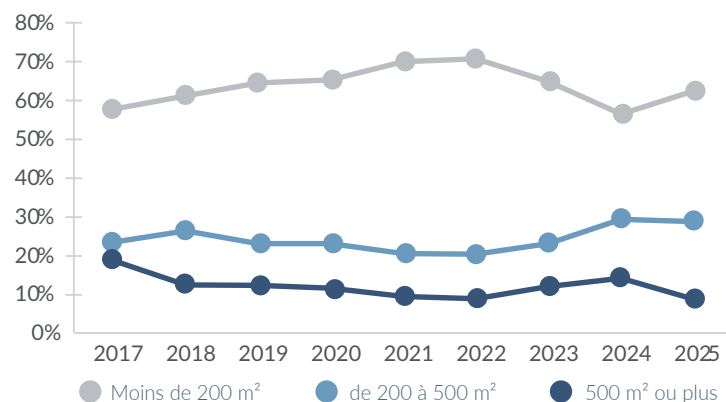
Le marché immobilier tertiaire de l'agglomération tourangelle se compose majoritairement de petites surfaces. En 2025, 63% des transactions ont porté sur des bureaux de moins de 200 m<sup>2</sup> (contre 57% en 2024). Cette typologie de surface avait vu son poids se réduire dans les transactions en 2024 (en nombre) pour revenir à une part plus habituelle aujourd'hui. En 2025, la taille moyenne des bureaux transactés au sein de l'agglomération tourangelle est de 261 m<sup>2</sup>. Toutefois, les opérations de plus de 500 m<sup>2</sup> représentent 9% de l'activité mais 56% de la surface placée. Même s'il reste difficile de trouver rapidement une surface de bureaux importante (plus de 1 500 m<sup>2</sup>), les demandes sur cette typologie de biens sont moins fortes dans l'agglomération tourangelle aujourd'hui comparativement aux années précédentes.

### Bureaux commercialisés selon la superficie des locaux en 2025



La proportion de petits locaux est plus importante à Tours Centre (65% des transactions portent sur les surfaces de moins de 200 m<sup>2</sup>) qu'à Tours Nord (55%). Dans le secteur de Tours Sud, on dénombre trois transactions qui se répartissent dans les trois typologies de surfaces de biens étudiées : une de moins de 200 m<sup>2</sup>, une entre 200 et 500 m<sup>2</sup> et une de plus de 500 m<sup>2</sup>. Dans les autres communes de la métropole, seule Parçay-Meslay se démarque avec une transaction de plus de 500 m<sup>2</sup>, pour le reste, l'offre de locaux tertiaires dans la métropole hors Tours est majoritairement composée de petites surfaces de moins de 200 m<sup>2</sup> (67% des transactions), les surfaces intermédiaires représentent 27% des bureaux achetés et loués et celles de plus de 500 m<sup>2</sup>, 6%.

### Part de chaque tranche de surface dans les transactions depuis 2017





DES PRENEURS MAJORITAIREMENT LOCAUX ET UNE FORTE PRÉSENCE DES ACTIVITÉS FINANCIÈRES ET D'ASSURANCE

Des renseignements supplémentaires sur les transactions sont donnés depuis 2022 par les conseils en immobilier d'entreprise. Parmi celles-ci, l'origine des preneurs (appartenance ou non à l'agglomération tourangelle soit « demande endogène » versus « demande exogène ») ainsi que le détail des activités économiques exercées par ces derniers, dans le but d'apporter un éclairage sur la vocation économique des bureaux loués et vendus dans l'agglomération. L'information concernant l'origine des preneurs a été donnée pour près de 7 transactions sur 10, comme pour celle concernant l'activité économique exercée. L'analyse de ces informations révèle que la majorité des preneurs en 2025 sont des locaux (origine de la demande endogène à 58%) et que les activités réalisées dans les bureaux échangés cette année-là sont, par ordre d'importance (en volume) :

- des activités financières et d'assurance ;
- des activités spécialisées, scientifiques et techniques (ingénierie, études techniques, activités juridiques et comptables, conseils pour les affaires et autres conseils de gestion) ;
- et dans une moindre mesure, des activités de santé humaine et action sociale.

S'agissant du poids important des activités financières, il correspond cette année au déplacement de la Banque de France dans Tours Centre et à l'accueil d'équipes d'une banque régionale dans le quartier des Deux Lions (Tours Sud).

Le niveau des prix



DES NIVEAUX DE PRIX À LA LOCATION QUI CONTINUENT D'AUGMENTER

Dans le neuf, le prix de location médian d'un bureau est de 200 €/m²/an (+30 euros par rapport à 2024). En seconde main, il est de 150 €/m²/an soit un prix également supérieur au niveau relevé l'année précédente (137 €/m²/an). Au total, le prix de location médian (comprenant neuf et seconde main) est de 150 €/m²/an en 2025 dans l'agglomération tourangelle.

Le prix d'achat médian d'un bureau en seconde main est de 2 167 € /m². Celui d'un bureau neuf est de 2 259 € /m². Ces prix de marché ont une très grande variabilité chaque année bien qu'ils présentent une tendance haussière depuis plusieurs années.

De façon plus générale, les prix constatés varient fortement en fonction des caractéristiques des biens : localisation, superficie, état général, degré d'équipement, etc. D'où les fourchettes de prix plutôt larges indiquées dans le tableau ci-après. À noter : les prix pratiqués dans l'agglomération tourangelle sont compétitifs vis-à-vis des marchés d'autres métropoles.

Fourchette des valeurs observées en immobilier tertiaire en 2025

|              | Prix de location/m²/an |                                    |
|--------------|------------------------|------------------------------------|
|              | Tours                  | Agglomération hors Tours           |
| Neuf         | 85 € – 300 €           | Nombre de transactions insuffisant |
| Seconde main | 110 € – 300 €          | 65 € - 180 €                       |

|              | Prix de vente /m²                  |                          |
|--------------|------------------------------------|--------------------------|
|              | Tours                              | Agglomération hors Tours |
| Neuf         | Nombre de transactions insuffisant | 2 127 € – 2 908 €        |
| Seconde main | 2 000 € – 2800 €                   | 1 000 € – 2 200 €        |

Source : Club Immobilier de Touraine. Fourchettes de prix et valeur médiane 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. Prix exprimés en euros hors taxes, hors charges ou hors droits par m².





# LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ ET ENTREPÔTS

## La dynamique du marché

### CHIFFRES CLÉS DU MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ ET ENTREPÔTS

**46 297 m<sup>2</sup>**

*C'est le volume global de locaux commercialisés au cours de l'année 2025. Depuis trois ans, l'activité sur ce marché se dégrade.*

**58**

*C'est le nombre de transactions réalisées au cours de l'année 2025. Ce chiffre est en baisse de 5% par rapport à 2024. Il avait déjà baissé de 38% entre 2023 et 2024.*

**87%**

*C'est la part de la surface placée en seconde main sur l'année 2025 contre 85% l'année dernière, ce qui représente un volume de 40 114 m<sup>2</sup>.*

**14 500 m<sup>2</sup>**

*C'est la plus grande surface de locaux d'activité et entrepôts placée en 2025 dans la commune de Joué-lès-Tours à des fins d'installation sportive.*



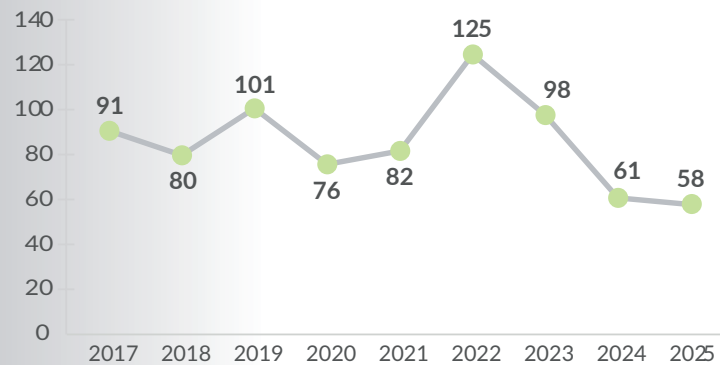
## UN NIVEAU D'ACTIVITÉ EN BAISSSE APRÈS DES ANNÉES EXCEPTIONNELLES

58 transactions représentant un peu plus de 46 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activité et entrepôts ont été réalisées en 2025. Il s'agit d'un volume de commercialisation faible, dans la continuité de la tendance baissière de ce marché observée depuis deux ans. Ce volume est ainsi inférieur à la moyenne décennale (85 800 m<sup>2</sup>). Les transactions se sont réparties de façon équilibrées entre les quatre trimestres de l'année.

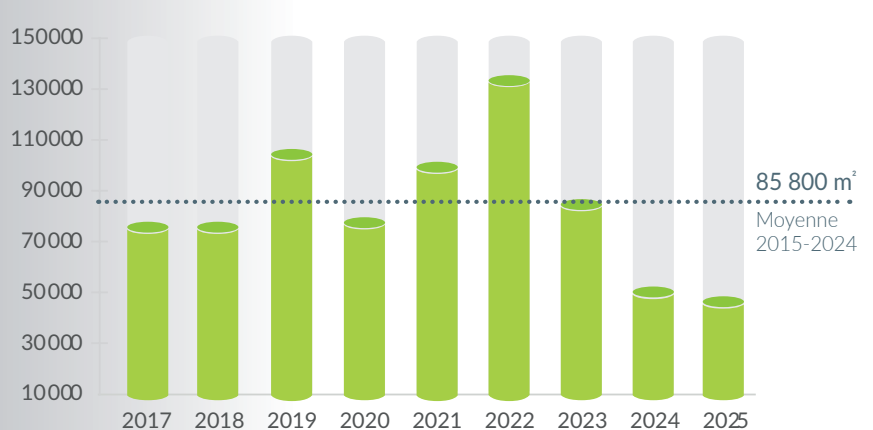
Cette baisse du volume échangé s'explique par plusieurs facteurs. Les tensions sur le foncier sont telles que les programmes de locaux d'activité et entrepôts, souvent consommateurs d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), trouvent moins facilement leur place dans l'agglomération par rapport à il y a quelques années. Dans le contexte actuel de trajectoire « Zéro artificialisation nette », la concurrence dans l'usage des sols est exacerbée entre habitat, économie, équipements, espace de nature, notamment au cœur de la métropole ou dans les centralités de l'agglomération. On observe aussi des mutations de l'offre de locaux et entrepôts existante comme des phénomènes de rachat de surfaces dédiées à l'activité économique existantes pour des transformations en activités de commerces, de loisirs et de sports.

En parallèle de cette problématique d'offre, la demande s'est réduite progressivement. Que ce soit à l'achat ou à la location, le contexte économique a rendu plus difficile l'accès aux PME/PMI au marché des locaux d'activité et entrepôts. Sur ce dernier, les investissements se révèlent importants pour s'adapter à la spécificité de l'activité de chaque preneur, ce

Évolution du nombre de transactions depuis 2017



Évolution du volume total de transactions depuis 2017 (m<sup>2</sup>)



Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU – CCI Touraine – CIT, janvier 2026. Les transactions réalisées en direct et les comptes propres sont identifiés partiellement.

qui n'est pas le cas sur le marché tertiaire (les frais d'adaptation des bureaux sont moins la règle). Par conséquent, la difficulté d'accès aux crédits rend difficile le financement de ce genre d'action sur des locaux en seconde main ou à l'achat et vient gripper le marché. La demande est en conclusion moins dynamique en 2025, avec peu de nouvelles demandes formulées (les conseils en immobilier d'entreprise travaillent sur des dossiers qui ont une certaine antériorité).

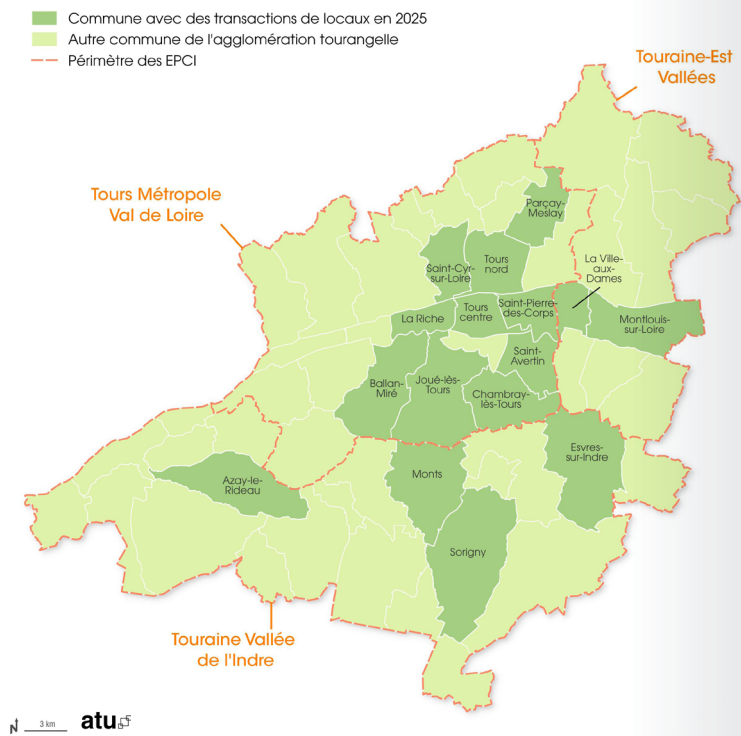
# L'analyse du marché

## DES TRANSACTIONS PRINCIPALEMENT RÉALISÉES EN PARCS D'ACTIVITÉS

L'activité se focalise en 2025 à Tours, Chambray-lès-Tours, Joué-lès-Tours, Saint-Cyr-sur-Loire, La Ville-aux-Dames et Parçay-Meslay (par ordre d'importance) qui accueillent chacune au moins 5 transactions de locaux d'activité et entrepôts. Au total, 8 transactions sur 10 se font dans la métropole de Tours. Comme sur le marché des bureaux, le territoire métropolitain concentre l'essentiel des transactions de locaux et entrepôts réalisés ; en 2025, elles n'ont jamais été aussi concentrées sur ce territoire (habituellement, le marché s'étend beaucoup plus géographiquement).

La majorité des commercialisations se situe au sein de parcs d'activités dédiés (près de 40 000 m<sup>2</sup> ont été placés au sein de ceux-ci, soit 85 % du total de la surface commercialisée en 2025). La zone d'activités « Joseph Cugnot » à Joué-lès-Tours accueille la plus grande transaction cette année. Les secteurs économiques « Les Aubuis - Jean Perrin » sur les communes de Chambray-lès-Tours et Saint-Avertin, du « Cassantin » et « Le Papillon » à Parçay-Meslay, de

### Localisation des transactions de locaux d'activité et entrepôts en 2025



Sources : IGN, BD Admin Express, BD Topo (2023) - Conseils en immobilier d'entreprises partenaires, enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2026.

« La Vrillonerie » à Chambray-lès-Tours, ou encore ceux des « Fougerolles » à La Ville-aux-Dames, « Equatop » à Saint-Cyr-sur-Loire ou des « Yvaudières » à Saint-Pierre-des-Corps ont été dynamiques.

## LE VOLUME DE BIENS LOUÉS RÉDUIT D'UN TIERS

Les locations représentent 67% des transactions (en nombre). Leur nombre diminue de 5% entre 2024 et 2025. Les ventes représentent 33% des transactions et ont augmenté de 6% (en nombre) entre ces deux années. En volume, les locations connaissent une baisse d'1/3 en comparaison avec 2025 et les ventes enregistrent +48%. La dynamique d'acquisition est plus forte cette année, notamment en raison de la plus grande transaction réalisée sous la forme d'une vente et qui représente 1/3 du marché en volume ; celle de la location a été grippée par le contexte économique actuel, qui freine la demande, et la

### Locaux d'activité et entrepôts commercialisés selon la nature de l'opération en 2025

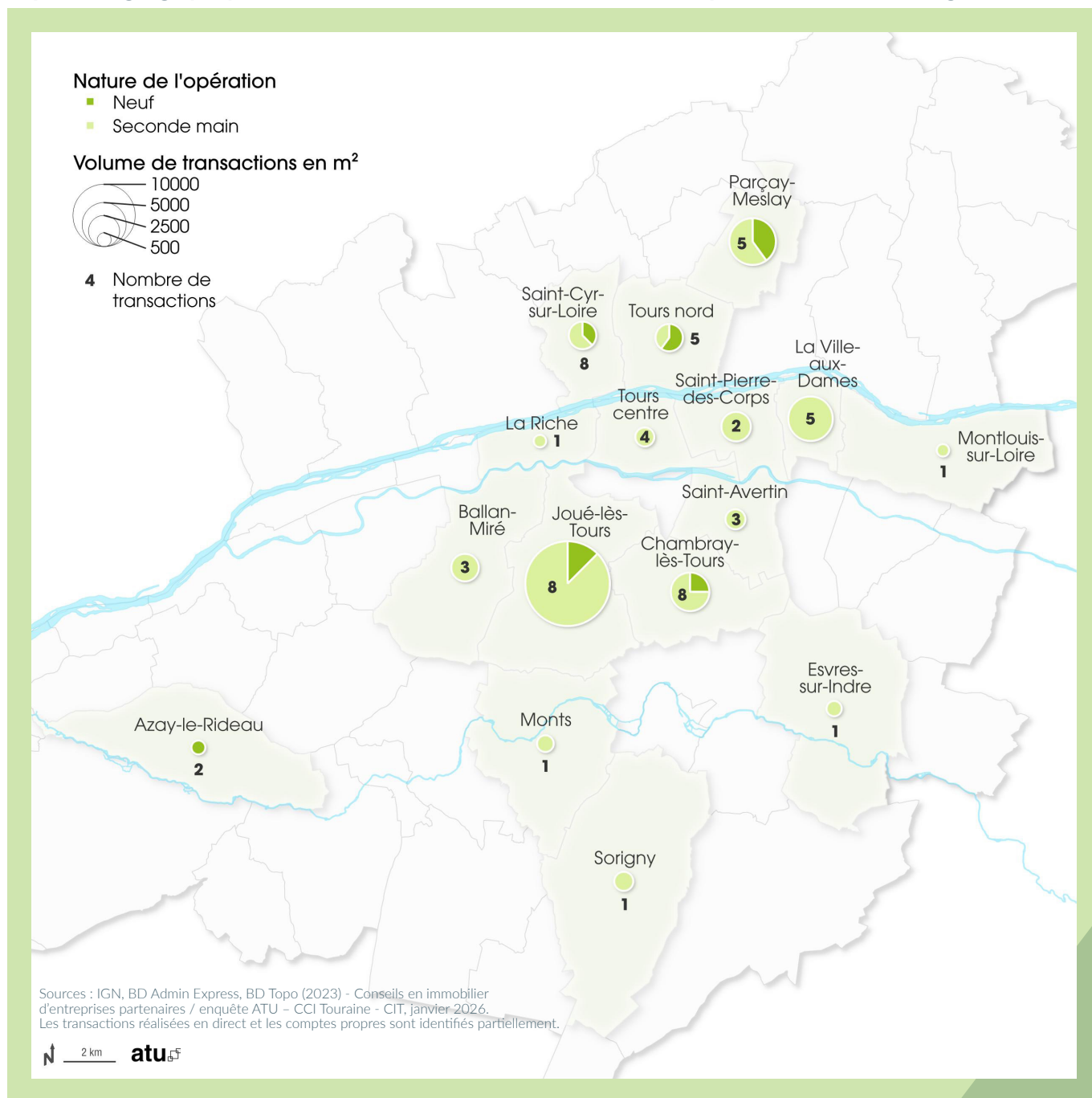
| Nature de l'opération | Nombre de transactions | Poids du nombre | Surface placée (m <sup>2</sup> ) | Poids de la surface |
|-----------------------|------------------------|-----------------|----------------------------------|---------------------|
| Location              | 39                     | 67%             | 21 917                           | 47%                 |
| Vente utilisateur     | 19                     | 33%             | 24 350                           | 53%                 |
| Ensemble              | 58                     | 100 %           | 46 267                           | 100 %               |

Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2026



pénurie de foncier qui limite l'offre clé en main (comme vu précédemment). En termes de surfaces placées, les ventes concentrent 53% de l'activité (24 350 m<sup>2</sup>)

## Répartition géographique des transactions de locaux d'activité et d'entrepôts et état des biens négociés en 2025



(elles représentaient 33% du volume des transactions en 2024). 11 communes de l'agglomération tourangelle ont fait l'objet d'au moins une vente à utilisateur en 2025.

Dans la ville de Tours, 7 transactions sur 9 ont porté sur des biens en location. Une vente a été réalisée dans le secteur de Tours Centre. Enfin, la commune de Saint-Cyr-sur-Loire enregistre le plus grand nombre de ventes (5). En termes de surfaces vendues, c'est la commune de Joué-lès-Tours qui détient le record en 2025 (18 472 m² vendus), suivie de Parçay-Meslay et La Ville-aux-Dames (5 000 m² environ chacune).

UN MARCHÉ DE SECONDE MAIN

Le poids du marché neuf demeure à un niveau plus faible que celui de la seconde main (représentant respectivement 22% et 78% des transactions en nombre en 2025). Le volume de surfaces neuves louées et vendues représente 13% de la surface totale, soit un chiffre dans la continuité de ce qui a été relevé l'année précédente (15% en 2024). Quinze communes de l'agglomération tourangelle sur 54 ont vu la réalisation d'une opération de locaux d'activité et entrepôts en 2025, ce qui est un chiffre faible en comparaison à certaines années où une vingtaine de communes étaient concernées. Six d'entre-elles enregistrent au moins une transaction dans le neuf. Les communes de Tours et Saint-Cyr-sur-Loire détiennent le plus grand nombre de transactions dans ce domaine (3 chacune).

L'activité de seconde main concerne une plus grande partie des communes. Elle a été plus particulièrement dynamique à Joué-lès-Tours (7 transactions de seconde main), Chambray-lès-Tours (6), Tours (6), suivi de Saint-Cyr-sur-Loire et La Ville-aux-Dames (5 chacune).

Locaux d'activité et entrepôts commercialisés selon le type de produit en 2025

| Type de produit | Nombre de transactions | Poids du nombre | Surface placée (m²) | Poids de la surface |
|-----------------|------------------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| Seconde main    | 45                     | 78%             | 40 114              | 72%                 |
| Neuf            | 13                     | 22%             | 23 754              | 28%                 |
| Ensemble        | 58                     | 100 %           | 46 267              | 100 %               |

Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU – CCI Touraine - CIT, janvier 2026.

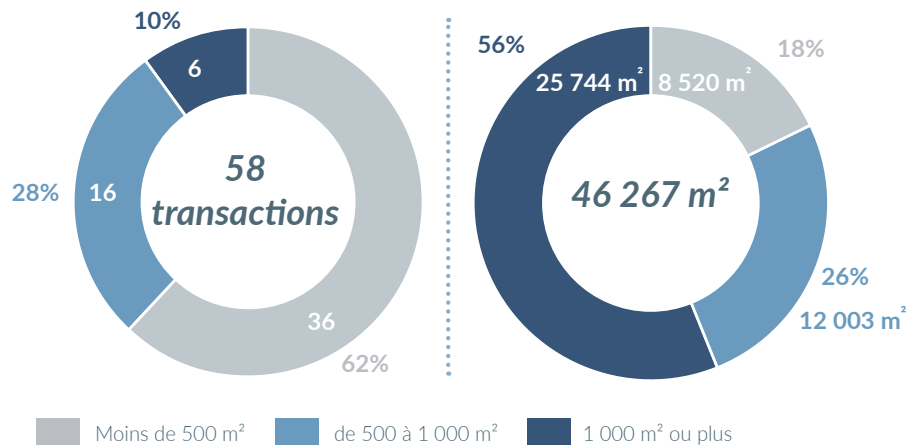


Une vigilance particulière est à porter sur l'offre encore disponible qui est pour beaucoup constituée de produits vieillissants. Leur rénovation ou leur reconversion est un chantier à part entière. La forte augmentation des coûts de construction et des terrains redonne un attrait certain à l'offre de seconde main, qui même après une campagne de travaux de mise aux normes reste plus attractive que le neuf actuellement. Parallèlement, les territoires cherchent à densifier les terrains vendus en parc d'activités pour continuer à proposer de l'offre neuve. C'est ainsi que sont proposés des programmes de villages d'entreprises qui est un modèle efficace pour répondre aux besoins de petites surfaces de 100 m² à 500 m² pour un artisanat sans production sur place, avec un espace de stockage. Il est en revanche moins apprécié pour des artisans, PME/PMI ou grandes entreprises de production ou transformation qui réclament des surfaces plus élevées et qui ont souvent la nécessité d'être indépendantes de par la nature de leur activité. Elles ne peuvent pas rentrer dans un bâtiment standardisé et mitoyen tel que proposé dans les villages d'entreprises pour des raisons de puissance électrique, résistance de la dalle, bruit, hauteur du bâtiment, ICPE, etc..

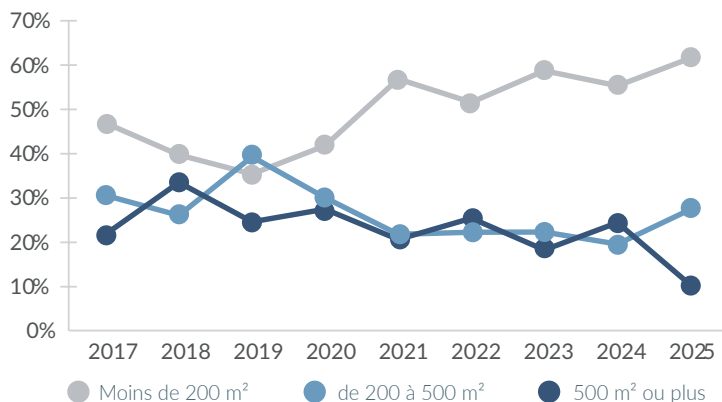
## PRÈS DE DEUX TRANSACTIONS SUR TROIS PORTENT SUR DES LOCAUX DE MOINS DE 500 m<sup>2</sup>

En nombre de transactions, le marché des locaux d'activité et entrepôts de l'agglomération tourangelle est dominé par les surfaces de moins de 500 m<sup>2</sup> (62 % des transactions en 2023). Les opérations d'au moins 1 000 m<sup>2</sup> représentent 10 % de l'activité mais 56 % de la surface placée. Cette offre de grands volumes se situe principalement en 2025 à Joué-lès-Tours, La Ville-aux-Dames, Parçay-Meslay et Saint-Pierre-des-Corps. Ainsi, 1 transaction de plus de 1 000 m<sup>2</sup> est réalisée en dehors de Tours Métropole Val de Loire, à La Ville-aux-Dames, un chiffre en nette diminution par rapport à ce qui a pu être observé certaines années (9 opérations de cette taille avaient été enregistrées en 2022 dans des communes hors de la métropole par exemple).

### Locaux d'activité et entrepôts commercialisés selon la superficie des locaux en 2025



### Part de chaque tranche de surface dans les transactions depuis 2017



## 14% DE LA SURFACE PLACÉE CONSACRÉE À DES ACTIVITÉS DE DISTRIBUTION/VENTE

Les preneurs des locaux d'activité et entrepôts de l'agglomération tourangelle sont principalement originaires du territoire (à hauteur de 67% des transactions). L'information concernant l'origine des preneurs a été donnée pour plus de 8 transactions sur 10, celle concernant l'activité économique exercée pour 7 transactions sur 10.

Les locaux placés sont en grande majorité dédiés à des activités de construction, de commerce et de réparation d'automobiles et de motocycles ou des activités de transport et entreposage (en nombre et selon la typologie d'activité de la nomenclature d'activités française). En termes de surfaces, ce sont les activités d'arts, spectacles et activités récréatives (installations sportives), suivi par la construction puis par le commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles qui ont le poids le plus important (respectivement 40%, 15% et 12% du volume placé).

# Le niveau des prix



## LES LOCAUX ET ENTREPÔTS CONNAISSENT UNE HAUSSE DES PRIX DE LOCATION ET D'ACQUISITION

Le marché des locaux d'activité et entrepôts est moins dynamique en 2025. Malgré cela, les prix augmentent ces dernières années. Le prix d'achat médian d'un local d'activité neuf dans l'agglomération se situe à 1 300 €/m<sup>2</sup> en 2023 (contre 900 €/m<sup>2</sup> en 2021 par exemple). Le prix d'achat médian en seconde main s'établit, quant à lui, à 1 142 €/m<sup>2</sup> soit quasiment le double de 2022 (600 €/m<sup>2</sup>). Le prix de location médian dans le neuf est de 90 €/m<sup>2</sup>/an ce qui correspond à une hausse par rapport aux années précédentes ; en seconde main, le prix de location médian s'élève lui aussi (80 €/m<sup>2</sup>/an contre 58 €/m<sup>2</sup>/an en 2022 par exemple).

Au total, l'augmentation du coût des matériaux et la pénurie de foncier est venue impacter les prix à la hausse. Malgré la hausse des taux d'intérêt, les prix n'ont pas flanché. D'une manière générale, les prix pratiqués dans l'agglomération tourangelle sont compétitifs vis-à-vis des marchés d'autres métropoles.

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, taille du terrain d'assiette du local, etc. D'où les fourchettes de prix plutôt larges indiquées ci-dessus. Sur une même commune, les coûts d'acquisition et de location peuvent varier.

### Fourchette des valeurs observées sur le marché des locaux d'activité et entrepôts en 2025

|              | Prix de location /m <sup>2</sup> /an |                          |
|--------------|--------------------------------------|--------------------------|
|              | Tours                                | Agglomération hors Tours |
| Neuf         | 85 € - 115 €                         | 75 € - 100 €             |
| Seconde main | 65 € - 105 €                         | 50 € - 110 €             |

|              | Prix de vente /m <sup>2</sup> |                          |
|--------------|-------------------------------|--------------------------|
|              | Tours                         | Agglomération hors Tours |
| Neuf         | Pas de transaction            | 1000 €- 1450 €           |
| Seconde main | 859 € - 2131 €                | 235 € - 1400 €           |

Source : Club Immobilier de Touraine. Fourchettes de prix et valeur médiane 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. Prix exprimés en euros hors taxes, hors charges ou hors droits par m<sup>2</sup>.



# LE MARCHÉ DES LOCAUX COMMERCIAUX 2024-2025



## La dynamique du marché

### CHIFFRES CLÉS DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL

**137**

C'est le nombre de transactions de locaux commerciaux observées en 2024-2025.

**47%**

C'est la part des locaux négociés situés en centre-ville de Tours.

**18 073 m<sup>2</sup>**

C'est la surface totale commerciale placée en 2024-2025.

**85%**

C'est la part des transactions sur le marché de seconde main observées en 2024-2025.

## LES MUTATIONS DU COMMERCE ET DE LA CONSOMMATION PÈSENT SUR LA DYNAMIQUE DU MARCHÉ DES LOCAUX COMMERCIAUX

En 2023, la Commission Commerce a initié une étude consacrée aux transactions de locaux commerciaux, avec pour objectif de mieux appréhender les problématiques et les enjeux propres à ce segment spécifique du marché immobilier. Pour cette seconde édition, les membres de la commission ont convenu d'agréger les données sur deux ans. Ils ont ainsi répondu à une enquête dédiée, permettant de constituer une base de données consolidée sur 2024 et 2025, dont l'analyse fait l'objet de ce troisième volet.

Ces dernières années, les commerçants ont été confrontés à des évolutions majeures des modes de consommation, notamment sous l'effet du développement du e-commerce, du contexte inflationniste et des défis environnementaux. Le centre-ville de Tours, reconnu pour la richesse de son offre commerciale et un taux de vacance bas en centre-ville (4,7%\*), doit relever des enjeux contemporains de renouvellement de l'offre et de maintien son attractivité.

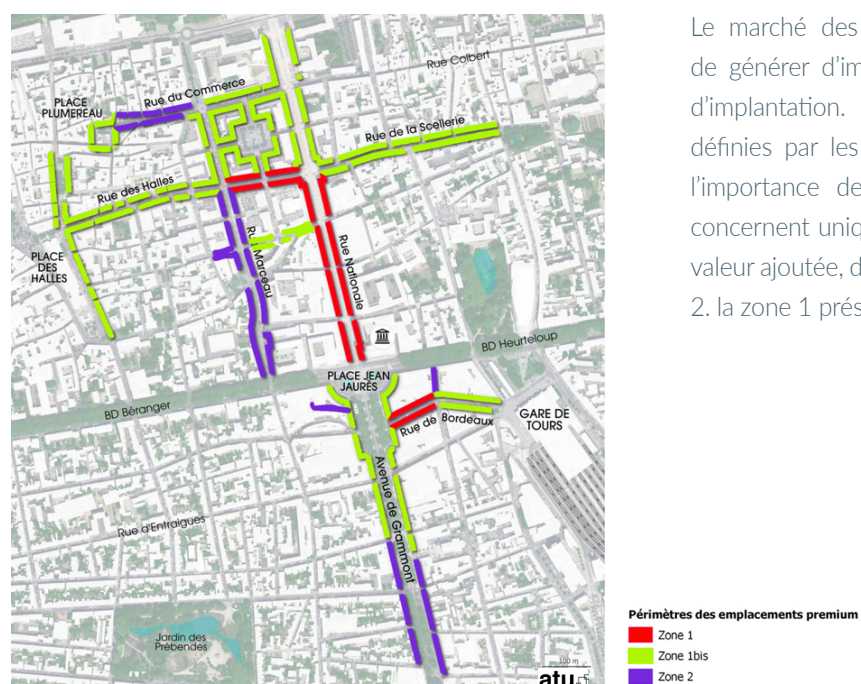
Sur la période étudiée, les professionnels du secteur constatent un durcissement du marché, résultant de plusieurs facteurs concomitants : la hausse des coûts d'exploitation, des prix qui n'évoluent pas et le resserrement des conditions de financement, notamment en raison de la hausse des taux d'intérêt et de la prudence accrue des banques (dont le financement des droits au bail). Les demandes d'enseignes nationales sont moins nombreuses et se montrent plus exigeantes sur les conditions locatives et les emplacements.

Au total, 137 transactions ont été recensées, avec un volume plus limité en 2024 (55 transactions) qu'en 2025 (82 transactions). 8 ventes investisseurs sont décrites à part et prises en compte uniquement pour l'analyse des valeurs. L'étude repose ainsi sur 129 transactions hors ventes investisseurs, et sur 134 transactions (137 transactions au total, dont 3 valeurs non représentatives écartées) pour le calcul des prix au m<sup>2</sup>.

# L'analyse du marché

## UN MARCHÉ DE CENTRE-VILLE QUI PERD DU TERRAIN

## Les zones premiums dans le centre-ville de Tours



Le marché des locaux commerciaux présente la particularité de générer d'importantes disparités de valeurs selon leur lieu d'implantation. Ce volet fait l'objet d'une analyse par zones définies par les membres de la Commission Commerce selon l'importance des flux piétons et leur expertise. Ces zones concernent uniquement le centre-ville de Tours. 3 zones à forte valeur ajoutée, dites zones premiums, sont distinguées : 1, 1bis et 2. la zone 1 présentant les meilleurs atouts.

Sources : IGN, BD CoSIA (2021), BD Topo (2023) ; Tours Métropole Val de Loire, Orthophotos (2023) ; CD37 – DGFIP, Cadastre PCI Vecteur (2022).

\* Source : Mairie de Tours - Publication de 2025 « Nos actions en faveur du commerce »

# LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL DANS L'AGGLOMÉRATION DE TOURS

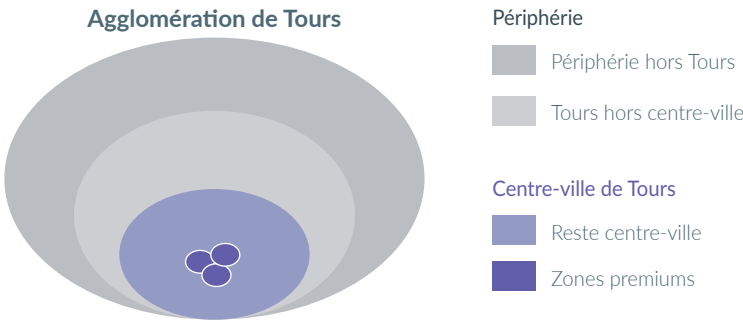
L'aire d'analyse de ce volet commerce correspond au périmètre de l'Agglomération de Tours, au même titre que les marchés de bureaux et locaux d'activité. Pour cette raison, 9 transactions récoltées hors périmètre ont été écartées de l'étude.

Les valeurs traitées distinguent le centre-ville de Tours (1, 1bis, 2 + reste centre-ville) et une zone périphérique (Tours hors centre-ville + communes de l'agglomération).

Le marché présente des disparités notables comparé à l'année 2023 qui fut une année exceptionnelle en termes d'opérations en hyper-centre (nombreuses liquidations d'enseignes nationales et de cessions

## Nombre de transactions par périmètre

| CENTRE-VILLE            | 61 | 47% |
|-------------------------|----|-----|
| 1                       | 4  | 3%  |
| 1 bis                   | 15 | 11% |
| 2                       | 20 | 15% |
| Reste centre-ville      | 22 | 18% |
| PÉRIPHÉRIE              | 68 | 53% |
| Tours hors centre-ville | 24 | 19% |
| Périphérie hors Tours   | 44 | 34% |



de droits au bail). Depuis, si les liquidations d'enseignes sont encore nombreuses, les professionnels du secteur font unanimement le constat d'un marché qui s'est tendu.

Les transactions enregistrées sur le centre-ville ne représentent plus que 47 % du total du panel, contre 58 % en 2023.

On observe également un desserrement des transactions sur les emplacements premiums : baisse des opérations sur les locaux premium 1 et 1bis, ce qui correspond davantage à la réalité du marché (19 en 2024-2025, 27 en 2023) et forte hausse sur les locaux premium 2 (20 sur 2024-2025 contre 1 seule en 2023).

La ville de Tours concentre 66% des transactions (70% en 2023). 91% sont situées sur le cœur métropolitain.

2 communes de périphérie se distinguent fortement : Chambray-lès-Tours avec 17 transactions (poids important déjà en 2023 avec 7 transactions) et Saint Cyr-sur-Loire (10 transactions) dont le marché s'est dynamisé depuis 2 ans (1 transaction en 2023). 9 autres communes viennent compléter le panel (voir carte page 28).



## LA PRÉDOMINANCE DE LA LOCATION DANS LES TRANSACTIONS COMMERCIALES

Sur ce volet commerce, les transactions sont réparties entre ventes et locations : les droits au bail sont intégrés dans le calcul des valeurs locatives.

85% des transactions de commerces observées en 2024-2025 sont des locations. Ce poids est sensiblement le même en termes de surface commerciale placée (83%).

Comparé à 2023, le poids de ventes a diminué : 15% contre 19%. Les 19 ventes de locaux commerciaux en 2024-2025 ont principalement eu lieu en périphérie : seules 6 ventes ont été enregistrées en centre-ville dont 1 seule en premium (N°2) et sur des petites surfaces de vente de moins de 80 m² en moyenne.

### Ventes investisseur

8 ventes "investisseur" ont été récoltées lors de l'enquête. Situées hors de Tours pour 7 d'entre elles, elles concernent des locaux de plus de 100 m², dont 2 autour de 2000 m² et représentent une surface totale de 4890 m². Comme précisé en introduction, ces ventes sont incluses dans l'analyse des prix au m².

## Locaux commercialisés selon le type de transactions en 2024-2025

| Nature de l'opération | Nombre de transactions | Poids du nombre | Surface placée (m²) | Poids de la surface |
|-----------------------|------------------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| Location              | 110                    | 85%             | 15 069              | 83%                 |
| Vente                 | 19                     | 15%             | 3 004               | 17%                 |
| Ensemble              | 129                    | 100%            | 18 073              | 100%                |

Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2026



En périphérie, les ventes sont concentrées sur 3 communes pour l'essentiel : Tours hors centre-ville (4 ventes, uniquement de petites surfaces), Chambray-lès-Tours (4) et Saint Cyr-sur-Loire (3). Les ventes hors Tours concernent, d'une manière générale, des surfaces importantes de 250 m² en moyenne.

## RÉDUCTION DE LA TAILLE DES SURFACES EN PÉRIPHÉRIE

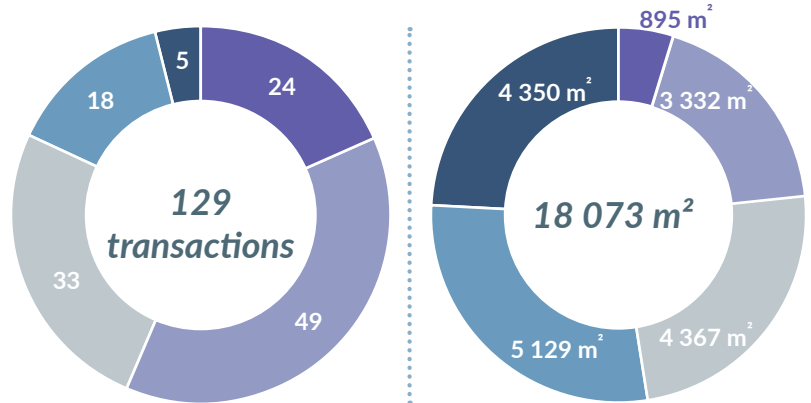
Plus de la moitié des transactions recensées en 2024-2025 ont été réalisées sur des surfaces de moins de 100 m<sup>2</sup>. Ces surfaces exprimées en surface placée, ne représentent que 23% du total. Les 23 transactions de plus de 200 m<sup>2</sup> couvrent plus de la moitié de la surface placée (52%).

Les transactions en centre-ville, uniquement en pied d'immeuble, comptent naturellement plus de locaux de taille réduite : un quart font moins de 50 m<sup>2</sup>, les trois quarts font moins de 100 m<sup>2</sup>.

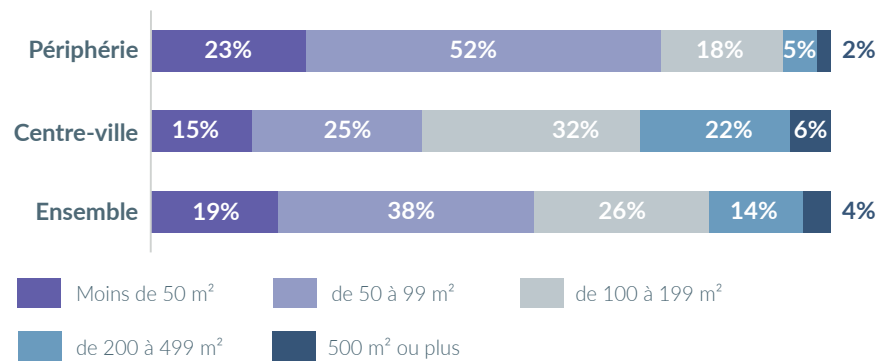
La demande d'enseignes nationales en développement, dont la stratégie d'implantation impose de vastes espaces de vente sur des emplacements premium, est en recul. Elles se montrent par conséquent plus exigeantes sur la qualité des locaux, les conditions locatives et préfèrent attendre plusieurs années plutôt que de faire des concessions, comme ça a été le cas en période post-covid.

En périphérie, les transactions se sont opérées sur des surfaces plus importantes qu'en centre-ville. Ce périmètre concentre les 28 transactions de "boîtes\*", c'est-à-dire des bâtiments commerciaux indépendants, de surfaces importantes. Néanmoins d'une manière générale, les professionnels du secteur font le constat d'une réduction des surfaces en périphérie. Sur la période 2024-2025, 55% des transactions concernaient des locaux de plus de 100 m<sup>2</sup>, ce chiffre était de 80% en 2023.

Locaux et surface commerciale placée selon leur superficie



Locaux commerciaux par périmètre, selon leur superficie



Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2026.

\* Le panel contient 28 transactions en boîtes (bâtiment indépendant qu'on retrouve souvent sur les zones commerciales) et 101 transactions en pied d'immeuble.



LES LOCAUX COMMERCIAUX DE SECONDE MAIN DOMINENT LE MARCHÉ

Le marché de la seconde main couvre 85% des transactions de locaux commerciaux observées en 2024-2025.

Les transactions sur bâtiments neufs sont, en proportion, moins nombreuses : 15% contre 21% en 2023. Elles se situent en périphérie (à l'exception de 2 opérations sur le site Saint-Gatien). Elles sont concentrées sur des zones commerciales de Chambray-lès-Tours (5), La Ville-aux-Dames (3) et Saint Cyr-sur-Loire (3). La moitié d'entre elles (9 sur 19) sont issues de ventes.

Locaux commercialisés selon le type de produit en 2025

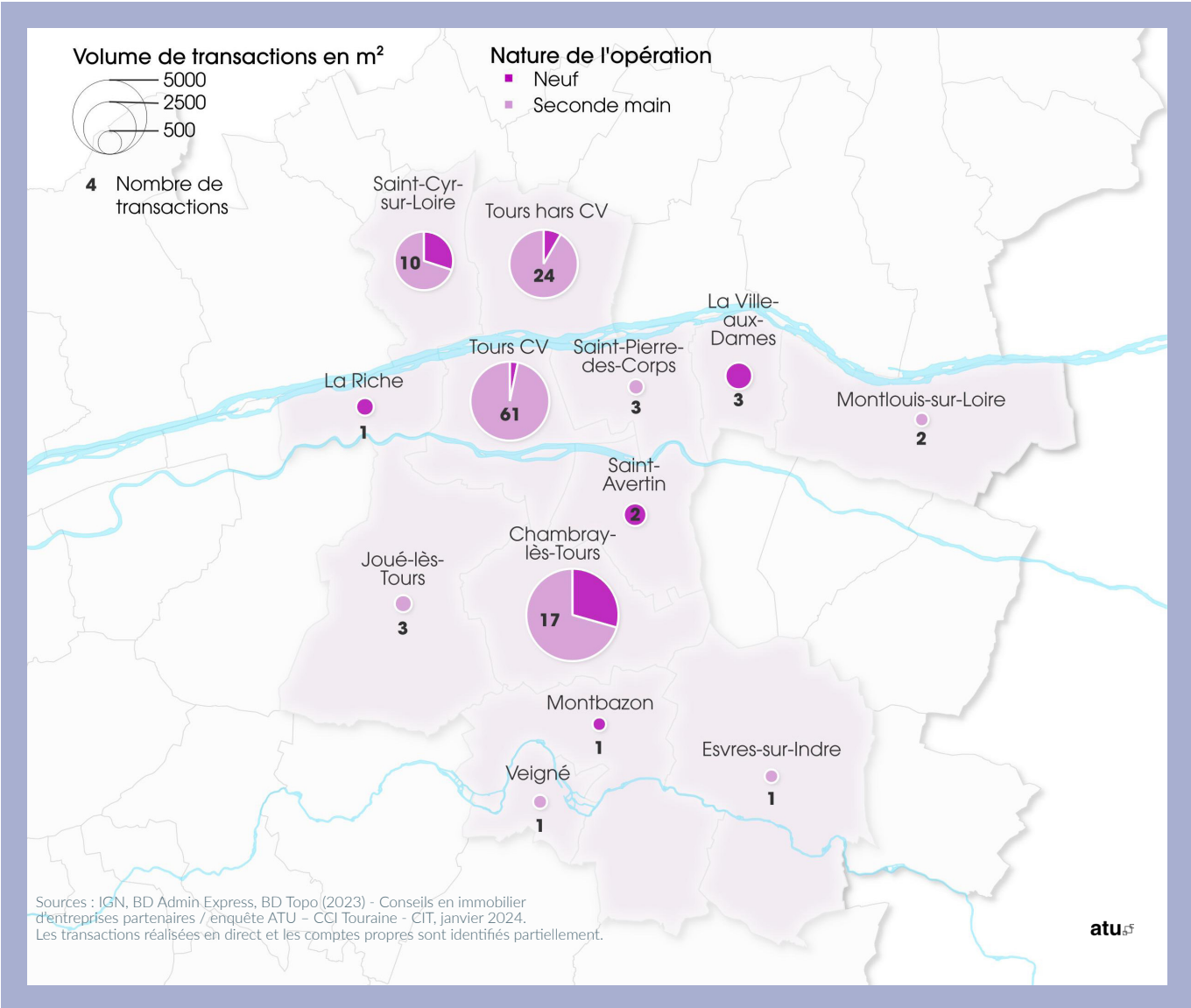
| Nature de l'opération | Nombre de transactions | Poids du nombre | Surface placée (m²) | Poids de la surface |
|-----------------------|------------------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| Seconde main          | 110                    | 85%             | 13 077              | 72%                 |
| Neuf                  | 19                     | 15%             | 4 996               | 28%                 |
| Ensemble              | 129                    | 100%            | 18 073              | 100%                |

Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU – CCI Touraine – CIT, janvier 2026



Ces transactions en neuf sont opérées sur des surfaces importantes, elles représentent un plancher total de près de 5 000 m² (28% du total de la surface placée) avec des locaux de plus de 200 m² en moyenne.

Répartition géographique des transactions de locaux commerciaux et état des biens négociés en 2024-2025



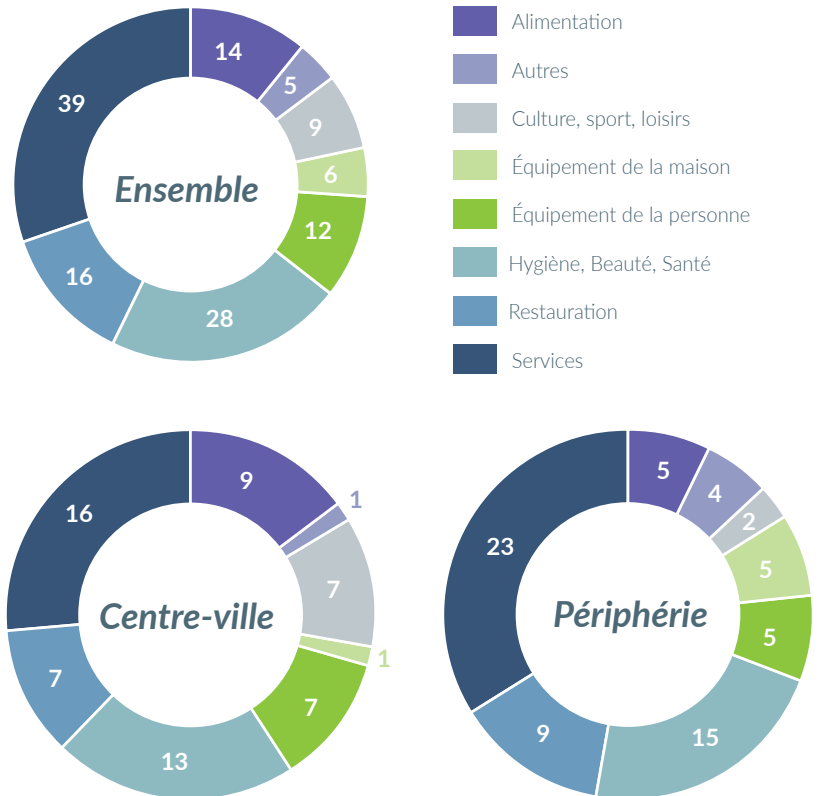
## LES TRANSACTIONS REFLÈTENT LES TENDANCES DE CONSOMMATION

Les transactions de commerces en 2024-2025 concernent des activités variées avec une prédominance marquée dans les services. Comparées à 2023, les transactions en équipement de la personne et de la maison ont fortement perdu du terrain. Les professionnels du secteur constatent une hausse des demandes dans les secteurs sport-loisirs et bazar (ex. Action, Normal, etc.).

Les transactions en restauration sont plus importantes en périphérie qu'en centre-ville, traduisant un changement profond dans les modes de consommation. C'est d'ailleurs un des secteurs d'activité les plus consommateurs de m<sup>2</sup> avec l'équipement de la maison et le sport-loisirs avec des transactions sur des locaux de plus de 200 m<sup>2</sup> en moyenne.

Les habitudes de consommation tournées vers la proximité associées à la digitalisation des services ont par ailleurs un effet bénéfique sur la diversité commerciale de centre-ville : plusieurs arrivées récentes de commerces de détail venant remplacer des services (banques, assurances) ont été observées.

Transactions de locaux commerciaux par activités et zones



© Jean-Christophe Coutand

# Le niveau des prix



## L'ÉCART DE PRIX EN CENTRE-VILLE ET PÉRIPHÉRIE SE RÉDUIT

Le marché de l'immobilier commercial présente la particularité d'afficher de fortes variations de valeurs, le prix étant corrélé à de nombreux paramètres comme le niveau de la demande, les flux piétons, la qualité des prestations, l'enseigne qui s'implante....

Sur le marché de la location, le panel affiche des loyers médians qui évoluent selon leur emplacement. Sur le centre-ville de Tours, le loyer annuel médian est de 271€/m²/an (327€/m²/an en 2023), supérieur à la valeur observée en périphérie : 175€/m²/an (150€/m²/an en 2023). L'écart de prix entre les 2 périmètres est cependant beaucoup moins marqué qu'en 2023. Les valeurs en centre-ville ont en effet baissé et celles de périphérie ont augmenté, traduisant de façon concrète la réalité du marché depuis 2 ans : les locaux de périphérie semblent davantage plébiscités sur un marché qui s'est durci et des comportements d'achats en mutation.

Au cœur du centre-ville, les loyers sur les zones premium 1 et 1 bis restent élevés, la médiane en zone 1 bis \* est de 366€/m²/an, en baisse par rapport à 2023 (390€/m²/an). L'écart de prix est important avec la zone 2 (la médiane est de 260€/m²/an\*\*), ce qui peut justifier la hausse des demandes sur ce périmètre en 2024-2025 compte-tenu des contraintes de financement.

Sur les autres secteurs observés, les prix augmentent. Le reste du centre-ville affiche une légère hausse de prix (213€/m²/an et 204€/m²/an en 2023). La périphérie voit sa médiane de loyer osciller entre 198€HC/m²/an sur Tours (170€/m²/an en 2023) et 165€/m²/an (117€/m²/an en 2023) sur les autres communes de l'Agglomération Tourangelle qui connaissent la plus forte hausse.

Concernant les ventes de locaux commerciaux, le constat est le même : la disparité de valeurs selon la localisation est beaucoup moins marquée alliant baisse des prix en centre-ville et hausse en périphérie. La médiane des prix pratiqués sur le panel est de 2 588€/m² (2750€/m² en 2023) sur le centre-ville, et de 2 149€/m² (1825€/m² en 2023) en périphérie.

A noter que la médiane des valeurs de vente en périphérie est moins élevée sur la zone de Tours hors centre-ville (1714€/m²) que sur l'ensemble des autres communes du périmètre (2 220€/m²).

\* la zone premium 1 compte trop peu de valeurs exploitables pour le calcul d'une médiane  
\*\* pas d'historique, une seule valeur en 2023.

### Fourchettes de valeurs observées par zone en 2024-2025

#### Prix de location (neuf et seconde main confondus)

| Périmètre             | Location /m²/an |
|-----------------------|-----------------|
| Centre-ville de Tours | 133 € - 1 001 € |
| Périphérie            | 77€ - 330 €     |

#### Prix de vente (neuf et seconde main)

| Périmètre             | Prix /m²          |
|-----------------------|-------------------|
| Centre-ville de Tours | 1 778 € - 3 304 € |
| Périphérie            | 750 € - 2 424 €   |

Source : Club Immobilier de Touraine. Fourchettes de prix données à titre indicatif. Ces prix sont susceptibles de varier en fonction de nombreux paramètres. Prix exprimés en euros hors taxes, hors charges ou hors droits par m².

# GLOSSAIRE

## *Définition des principaux indicateurs*

---

**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.

**Compte propre :** 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.

**Transaction directe :** 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.

**Surface pondérée :** Le principe de pondération consiste à ramener les différentes catégories de surfaces réelles à une surface courante en appliquant aux différents espaces un coefficient de pondération en fonction de leur intérêt pour le local. Cette surface est principalement utilisée pour les surfaces des commerces en centre-ville en pied d'immeuble et permet de comparer des locaux qui ne sont pas facilement comparables entre eux (différences de façade, niveaux, distribution...).

**Cession de droit au bail :** Il s'agit du prix qu'un locataire est susceptible de retirer de la vente de son bail à un successeur. Ce bail peut comporter des clauses plus ou moins avantageuses et comprendre un loyer qui peut apparaître sensiblement inférieur aux loyers pratiqués sur le marché. La valeur du droit au bail est donc directement liée au différentiel qui existe entre le loyer actuel et la valeur locative de marché dans le secteur, à la situation du local et aux clauses et conditions contractuelles.

# LES PARTENAIRES

## Ils ont participé à cette étude

L'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Touraine et le Club Immobilier de Touraine remercient l'ensemble des conseils en immobilier d'entreprise, professionnels de la construction et agents des collectivités territoriales qui ont participé à cette étude en prenant le temps de partager leurs connaissances et perspectives.



**ADVENIS**  
**VAL DE LOIRE**  
6, rue du Pré de l'Essart  
37550 SAINT AVERTIN  
Tél : 02 47 803 803  
E-mail : tours@advenis-res.com  
Internet : www.advenis-res.com



**ARTHUR LOYD**  
**AJR CONSULTANTS**  
47, rue Edouard Vaillant  
37000 TOURS  
Tél : 02 47 750 750  
E-mail : tours@arthur-loyd.com  
Internet : www.arthur-loyd.com/tours



**BNP PARIBAS**  
**REAL ESTATE**  
29 rue de la Milletière  
37100 TOURS  
Tél : 02 47 44 70 58  
E-mail : transaction.tours@bnpparibas.com  
Internet : www.realestate.bnpparibas.fr



**BROSSET IMMOBILIER**  
4, rue de Clocheville BP 2017  
37020 TOURS Cedex 1  
Tél : 02 47 333 347  
Fax : 02 47 333 343  
E-mail : immo.entreprise@brosset-immobilier.fr  
Internet : www.brosset-immobilier.fr



**CBRE TERTIO**  
24, place de la Résistance  
37 000 TOURS  
Tél : 02 47 200 333  
E-mail : j.ligot@cbre-tertio.fr  
Internet : www.cbre-tertio.fr



**LINKCITY**  
29 Boulevard Winston Churchill  
37000 TOURS  
Tél : 02 78 62 48 00  
E-mail : ju.leclerc@linkcity.com  
Internet : https://www.linkcity.com



**evalium**  
**EVALIUM**  
12 Rue Saint-Fiacre, 75002 Paris  
Tél : 06 59 47 22 96  
E-mail : theo.latourmerie@evalium-expertises.com  
Internet : www.evalium-expertises.com



**TOURS MÉTROPOLÉ VAL DE LOIRE**  
**SERVICE DÉV. ÉCONOMIQUE**  
60, avenue Marcel Dassault BP651  
37206 TOURS Cedex 3  
Tél : 02 47 80 33 00  
Fax : 02 47 28 34 46  
E-mail : deveco@tours-metropole.fr  
Internet : www.tours-metropole.fr



**L&A COMMERCES**  
4 Place Jean Jaurès  
37000 TOURS  
Tél : 02 47 20 30 07  
E-mail : m.navarre@lacommerces.com  
Internet : www.lacommerces.com



**OWIMO IMMOBILIER**  
32 avenue André Maginot  
37100 TOURS  
Tél : 02 47 42 90 61  
E-mail : jerome.goyard@owimo.fr  
Internet : www.owimo.fr



**ECI PROMOTION**  
134 Av. de Grammont  
37000 TOURS  
Tél : 02 47 66 65 54  
E-mail : catherine.royer@eci-promotion.fr  
Internet : https://www.eci-promotion.fr



**A7 IMMO**  
7 Avenue du Danemark Bâtiment E  
37100 TOURS  
E-mail : info@a7immo.fr  
Internet : https://www.a7immo.fr



**LELIEVRE**  
41, rue de la Milletière - bât. F  
37100 TOURS  
Tél : 02 47 05 08 08  
E-mail : claire.cherrier@lelievre-immobilier.com  
Internet : www.lelievre-immobilier-entreprise.com



**SQUARE HABITAT**  
**IMMOBILIER D'ENTREPRISE**  
113, rue des Halles BP 1508  
37015 TOURS Cedex 1  
Tél : 02 47 76 60 00  
Fax : 02 47 76 60 30  
E-mail : entreprise37@squarehabitat.fr  
Internet : www.squarehabitat-touraine.com



**SOCIÉTÉ D'ÉQUIPEMENT DE**  
**LA TOURAINE - LA SET**  
40, rue James Watt BP 20605  
37206 TOURS Cedex 3  
Tél : 02 47 80 44 43  
Port : 06 31 39 12 17  
E-mail : daumain@set.fr  
Internet : www.set.fr



**CHAMBRE DE COMMERCE ET**  
**D'INDUSTRIE - TOURAINE**  
5 Allée Pina Bausch - BP 80415  
37204 TOURS Cedex 3  
Tél : 02 47 47 20 00  
E-mail : cecile.francois@touraine.cci.fr  
Internet : www.touraine.cci.fr  
Internet : www.simplanter-en-touraine.com



**TAT IMMOBILIER**  
25 rue de la Milletière  
37100 TOURS  
Tél : 06 73 41 44 41  
E-mail : valerie.balzeau@tat.com  
Internet : www.tatimmobilier.com



**WEADVISOR IMMOBILIER**  
32 avenue André Maginot  
37100 TOURS  
Tél : 02 47 35 96 10  
E-mail : r.fichepain@weadvisor-immobilier.fr  
Internet : www.weadvisor-immobilier-tours.fr



**CAISSE D'ÉPARGNE**  
36, allée Ferdinand de Lesseps  
37206 TOURS Cedex  
Tél : 09 74 75 61 14  
E-mail : elise.joliet@celc.caisse-epargne.fr  
Internet : caisse-epargne.fr/loire-centre



**AGENCE DES ENTREPRISES DE LA**  
**TOURAINE, Banque & Assurance**  
36, allée Ferdinand de Lesseps  
37206 TOURS Cedex  
Tél : 02 47 74 30 00  
E-mail : agence.entreprises.touraine@ca-tourainepoitou.fr  
Internet : credit-agricole.fr/particulier/  
agence/touraine-poitou/agence-des-entre-  
prises-de-la-touraine-5124.html



**TOURAINE OUEST VAL DE LOIRE**

2 rue des Sablons  
37340 Cléré-les-Pins  
Tél : 02 47 24 06 32  
E-mail : [contact@cctoival.fr](mailto:contact@cctoival.fr)  
Internet : [www.cctoival.fr](http://www.cctoival.fr)



**« LE PRISME » COWORKING**

Pôle Economique GATINE RACAN  
ZA Polaxis - 223 avenue de Boulnay  
37360 NEUILLE PONT PIERRE  
Tél : 07 82 35 80 91  
E-mail : [economie@gatine-racan.fr](mailto:economie@gatine-racan.fr)



**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
DU VAL D'AMBOISE**

9 bis rue d'Amboise  
37530 Nazelles-Négron  
Tél : 02 47 23 47 44  
E-mail : [accueil@cc-valdamboise.fr](mailto:accueil@cc-valdamboise.fr)  
Internet : [www.cc-valdamboise.fr](http://www.cc-valdamboise.fr)



**TOURAINE-EST VALLÉES**

**SERVICE DÉV. ÉCONOMIQUE**

48, rue de la Frelonnerie BP70  
37270 MONTLOUIS-SUR-LOIRE  
Tél : 02 47 50 72 96  
Fax : 02 47 50 79 65  
E-mail : [soufiane.khachlaa@touraineestvallees.fr](mailto:soufiane.khachlaa@touraineestvallees.fr)  
Internet : [www.touraineestvallees.fr](http://www.touraineestvallees.fr)



**TOURAINE VALLÉE DE L'INDRE**

**SERVICE DÉV. ÉCONOMIQUE**

6, place Antoine de St-Exupéry  
ZA ISOPARC  
37250 SORIGNY  
Tél : 02 47 34 29 00  
E-mail : [aurelie.michel@tourainevalleedelindre.fr](mailto:aurelie.michel@tourainevalleedelindre.fr)  
Internet : [www.tourainevalleedelindre.fr](http://www.tourainevalleedelindre.fr)



**BLÉRÉ-VAL DE CHER**

Pôle Attractivité  
Développement Territorial  
39 rue Gambetta  
31750 BLERE  
Tél : 02 47 23 58 63  
Internet : [www.cc-autourdechenonceaux.fr](http://www.cc-autourdechenonceaux.fr)



**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES**

**TOURAINE VAL DE VIENNE**

14 route de Chinon  
37220 Panzoult France  
Tél : 02 47 97 03 26  
E-mail : [contact@cc-tvv.fr](mailto:contact@cc-tvv.fr)  
Internet : [www.cc-tvv.fr](http://www.cc-tvv.fr)





## CONTACTS

---



### Club Immobilier de Touraine

Vincent BRIAND - Président  
5 Allée Pina Bausch,  
37200 Tours  
Tél : +33 (0)2 47 51 62 32  
[contact@club-it.fr](mailto:contact@club-it.fr)  
[www.club-it.fr](http://www.club-it.fr)

---



### Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

Emilie Bourdu - Dynamiques économiques  
3 cours du 56 avenue Marcel Dassault - BP 601  
37206 Tours cedex 3  
Tél : +33 (0)2 47 71 70 95  
[bourdu@atu37.fr](mailto:bourdu@atu37.fr)  
[www.atu37.org](http://www.atu37.org)

---



### Chambre de Commerce et d'Industrie de Touraine

Cecile FRANCOIS - Conseillère implantation et développement des entreprises  
[cecile.francois@touraine.cci.fr](mailto:cecile.francois@touraine.cci.fr)  
Laure BERTHELEMY - Pôle transition numérique et relations clients  
[laure.berthelemy@touraine.cci.fr](mailto:laure.berthelemy@touraine.cci.fr)  
5 Allée Pina Bausch - BP 80415  
37204 Tours Cedex 3  
Tél : +33 (0)2 47 47 20 00  
[www.touraine.cci.fr](http://www.touraine.cci.fr)  
[www.simplanter-en-touraine.com](http://www.simplanter-en-touraine.com)