

L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE DANS L'AGGLOMÉRATION DE TOURS AU PREMIER SEMESTRE 2026

Septembre 2026



Club
Immobilier
de Touraine

Étude réalisée en
partenariat avec :

atu

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

CCI TOURAINE

1^{er} ACCÉLÉRATEUR DES ENTREPRISES

Un marché de l'immobilier d'entreprise aux dynamiques contrastées

L'essentiel

Au premier semestre 2026, 10 300 m² de bureaux et 49 500 m² de locaux d'activité et entrepôts ont fait l'objet d'une vente ou d'une location au sein de l'agglomération tourangelle¹, contre respectivement près de 12 000 m² et 36 000 m² l'année précédente sur la même période. Le volume de surfaces échangées se réduit ainsi de 14% sur le marché des bureaux entre les premiers semestres 2025 et 2026 ; il augmente de 37% sur celui des locaux d'activité et entrepôts. Entre les années 2024 et 2025, l'étude semestrielle avait déjà révélé une contraction importante du volume en immobilier tertiaire (-40%) alors que celui du marché des locaux d'activité et entrepôts avait progressé de + 24%.

Au total, 37 transactions sont recensées au premier semestre 2026 sur le marché des bureaux ; les trois plus grandes, de plus de 1 000 m², représentent 60% du volume placé. Sur le marché des locaux et entrepôts, sur 38 transactions, ce sont aussi trois d'entre-elles qui réunissent 60% de ce dernier, portées par une transaction de plus de 18 000 m². Sur ce premier semestre de l'année 2026, les locations et ventes de bureaux sont concentrées dans les villes de Tours et Saint-Avertin, quand celles des locaux et entrepôts se réalisent de façon plus diffuse, majoritairement à Montbazou, dans la communauté de communes Touraine Vallée de l'Indre, et au sein de Saint-Pierre-des-Corps et Mettray, dans la métropole de Tours.

À propos

Le Club Immobilier de Touraine et ses partenaires publient chaque année des chiffres et analyses sur le marché de l'immobilier d'entreprise. 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 et les entreprises.

1 - L'agglomération tourangelle est composée de Tours Métropole Val de Loire et des communautés de communes Touraine-Est Vallées et Touraine Vallée de l'Indre.

MARCHÉ DES BUREAUX

Demande placée



37

transactions
(44 en 2025 semestre 1)



10 353 m²

transactés
(11 761 m² en 2025 semestre 1)

Chiffres clés

Nature du bien



75 % des transactions
portent sur des bureaux
de seconde main
(soit 81% du volume placé)



25 % des transactions
portent sur des
bureaux neufs
(soit 19% du volume placé)

Nature de l'opération



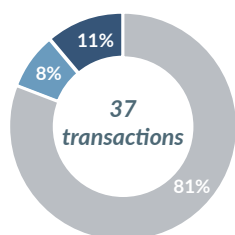
65 % des transactions de
bureaux font l'objet
d'une location
(soit 39% du volume placé)



35 % des transactions
de bureaux font l'objet
d'une vente
(soit 61% du volume placé)

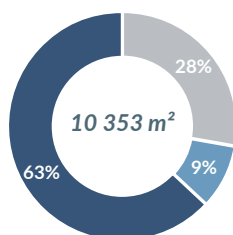
Répartition de la surface

En nombre



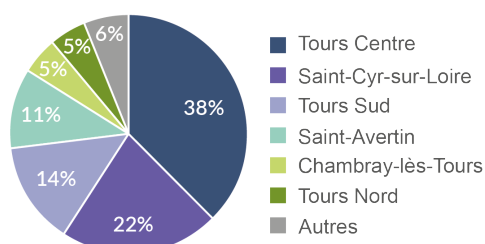
Moins de 200 m² de 200 à 500 m² 500 m² ou plus

En volume



Répartition géographique

des transactions (en nombre)



MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ ET ENTREPÔTS

Demande placée



38

transactions
(29 en 2025 semestre 1)



49 568 m²

transactés
(36 523 m² en 2025 semestre 1)

Chiffres clés

Nature du bien



84 % des transactions portent
sur des locaux d'activité et
entrepôts de seconde main
(soit 82% du volume placé)



13 % des transactions
portent sur des locaux
d'activité et entrepôts neufs
(soit 16% du volume placé)

Nature de l'opération



74 % des transactions de
locaux d'activité et entrepôts
font l'objet d'une location
(soit 37% du volume placé)

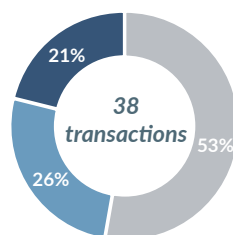


62 % des transactions de
locaux d'activité et entrepôts
font l'objet d'une vente
(soit 62% du volume placé)

Pour certaines transactions, la nature du bien ou de l'opération n'est pas renseignée.

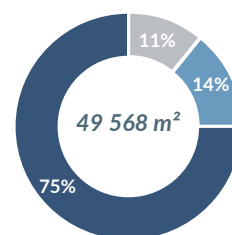
Répartition de la surface

En nombre



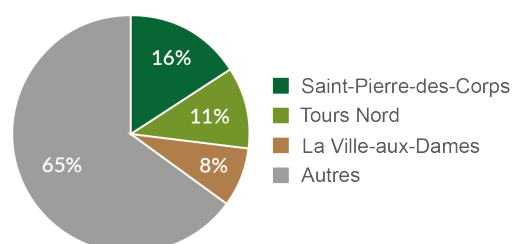
Moins de 200 m² de 200 à 500 m² 500 m² ou plus

En volume



Répartition géographique

des transactions (en nombre)



L'analyse

IMMOBILIER DE BUREAU : UN MARCHÉ ATONE DANS UN CONTEXTE D'OFFRE NEUVE RECONSTITUÉE

L'activité sur le marché des bureaux au premier semestre 2026 baisse pour la deuxième année consécutive. Les membres de la commission "Immobilier d'entreprise" du Club immobilier de Touraine évoquent plusieurs raisons à cela. Certains professionnels du secteur de l'immobilier tertiaire expriment une réduction de la demande de bureaux. D'autres mettent en avant la "fragilité" des dossiers des preneurs potentiels, en termes de maturité de projet ou de solidité financière. Ils ajoutent que l'explication réside aussi parfois dans les décisions de directions financières de groupes nationaux ou internationaux, ces dernières ne validant pas les projets de mobilité de leurs représentants locaux. Le contexte économique peu porteur a en effet poussé les grandes entreprises à réduire le nombre de m² de bureaux par employé, l'immobilier étant un des premiers postes d'économies. Parallèlement, l'offre en portefeuille des commercialisateurs s'accroît, traduisant des difficultés de placement des biens. Enfin, l'offre neuve de bureaux s'est reconstituée dans l'agglomération tourangelle ; ce sont ainsi plusieurs dizaines de milliers de m² de bureaux neufs qui sont ou seront très prochainement sur le marché. Cette situation d'offre neuve abondante ne s'était pas produite depuis de nombreuses années.

LOCAUX D'ACTIVITÉ ET ENTREPÔTS : UNE ACTIVITÉ QUI PROGRESSE ENCORE

Le marché des locaux d'activité et entrepôts réalise un bon premier semestre. Des surfaces se sont libérées, en particulier sur le segment des biens de 300 m² à 500 m², permettant de placer des demandes en attente. Cette typologie de surfaces se faisait de plus en plus rare pour accueillir les demandes des artisans ou petites et moyennes entreprises/industries locales sur le territoire de l'agglomération tourangelle. De façon générale, comme sur le marché des bureaux, l'offre se reconstitue après des années de rareté de cette dernière. Les surfaces se libèrent en raison de défaillances de certaines entreprises, ou bien de réorientations vers des biens de plus petites surfaces. Il y a donc plus de biens de seconde main à des prix adaptés au marché qui entrent en concurrence avec les locaux et entrepôts neufs, plus onéreux, ayant alors plus de difficultés à trouver preneurs. Pour autant, la part du neuf dans les transactions est similaire à celle relevée au premier semestre 2025 (en nombre de transactions (5) et en part dans le volume (13%)) grâce à une transaction « clé en main » notamment.

La demande se maintient finalement sur ce marché qui a été tirée par une grande surface d'entrepôt vendue à un logisticien à Montbazou (18 000 m²). La demande endogène est bien présente, traduisant une vitalité économique des entreprises implantées localement. A noter que certaines demandes endogènes d'aujourd'hui sont des demandes exogènes d'hier, c'est-à-dire des établissements économiques venus de l'extérieur du territoire, qui se sont installés dans des petites surfaces, souvent pour tester leurs activités et marchés, à qui il faut pouvoir aujourd'hui proposer des solutions foncières et immobilières pour leur développement. Il est enfin relevé par les commercialisateurs, parmi les points de vigilance, un allongement des délais de commercialisation des biens en raison de temps plus longs de réflexion et d'analyse de la part des potentiels acquéreurs, des délais de traitements bancaires et administratifs, des problématiques de conformité, etc.

CONTACTS



Club Immobilier de Touraine

Vincent Briand - Président
Catherine Royer - Présidente de la commission "Immobilier d'entreprise"
5 Allée Pina Bausch,
37200 Tours
Tél : +33 (0)2 47 51 62 32
contact@club-it.fr
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
www.atu37.org



Chambre de Commerce et d'Industrie de Touraine

Cécile François - Conseillère implantation et développement des entreprises
cecile.francois@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
www.simplanter-en-touraine.com