

# ÉTUDE DE MARCHÉ TOURS 2025



EDITION 2026

Arthur  
Loyd

*“Le bureau devient un espace partagé,  
évolutif, pensé pour les nouveaux  
usages et accompagne les dynamiques  
des entreprises.”*



# UN MARCHÉ EN TRANSITION, DES FONDAMENTAUX SOLIDES

L'année 2025 a été marquée par plusieurs évolutions significatives pour Arthur Loyd à Tours. Un changement structurant est intervenu avec la reprise et le développement de la marque par les trois consultants historiques devenus associés : Jeanne Thelisson, Romain Vaucelle et Anibal Pires. Après vingt années de collaboration, nous avons souhaité insuffler une nouvelle dynamique à cette enseigne reconnue, leader sur son marché et premier réseau national de conseil en immobilier d'entreprise.

Sur le plan conjoncturel, le marché 2025 s'inscrit en net recul, tous segments confondus. Le commerce demeure un secteur contrasté : malgré une demande encore présente en 2025, le volume de transactions reste stable après une baisse en 2024. Le secteur reste résilient afin de s'adapter au mieux aux évolutions des modes de consommation. Le marché tertiaire enregistre une baisse, atteignant un niveau en deçà de la moyenne décennale. Quelques opérations significatives ont soutenu les volumes commercialisés, mais dans un contexte d'incertitudes nationales et internationales, les entreprises ont éprouvé des difficultés à se projeter.

Les locaux d'activité affichent également un repli, correspondant au niveau le plus faible observé depuis 10 ans. Là encore, l'incertitude a freiné les décisions d'investissement et l'attentisme a été de rigueur. On notera toutefois un net ralentissement de la pression liée à l'indexation, modifiant sensiblement les dynamiques de négociation par rapport aux exercices précédents.

Ces dernières années ont démontré combien notre marché est à la fois cyclique et résilient. L'après-Covid a été particulièrement dynamique, avec deux années record en 2023 et 2024. Aujourd'hui, le contexte économique invite à davantage de prudence : conditions de financement plus strictes, incertitudes politiques et tensions internationales pèsent sur certaines décisions d'investissement. Pour autant, le territoire tourangeau conserve de solides fondamentaux. Nous vous invitons à découvrir en détail les chiffres de cette étude consacrée principalement à la métropole de Tours.

Notre équipe reste naturellement à votre disposition pour en analyser les enseignements et échanger sur vos projets.



## ÉDITO & ÉQUIPE P. 3

Une vision du marché portée par une équipe ancrée localement

## BUREAUX P. 7

Un marché tertiaire structuré, entre ajustements et opportunités

## LOCAUX D'ACTIVITÉ P. 13

Des fondamentaux solides dans un environnement plus exigeant

## COMMERCE P. 19

Un marché en mutation, porté par l'évolution des usages

DOCUMENT NON CONTRACTUEL. SOURCE DES DONNÉES : BUREAUX ET LOCAUX D'ACTIVITÉ : CLUB IMMOBILIER DE TOURAINE EN PARTENARIAT AVEC LA CCI TOURAINE ET L'ATU, JANVIER 2026. COMMERCE : AGENCE IM. VALORIS ET CLUB IMMOBILIER DE TOURAINE EN PARTENARIAT AVEC LA CCI TOURAINE ET L'ATU, JANVIER 2026. LES TRANSACTIONS DIRECTES ET COMPTES PROPRES SONT IDENTIFIÉES PARTIELLEMENT.

## L'ÉQUIPE ARTHUR LOYD TOURS DES EXPERTS AU CŒUR DU MARCHÉ TOURANGEAU



**Romain VAUCELLE**  
Consultant bureaux  
et activités. Associé



**Jeanne THELISSON**  
Consultante commerces  
Associée



**Anibal PIRES**  
Consultant bureaux  
et activités. Associé



**Coralie BONIFACI**  
Assistante commerciale



## ARTHUR LOYD TOURS : UN ACTEUR HISTORIQUE DEPUIS 38 ANS

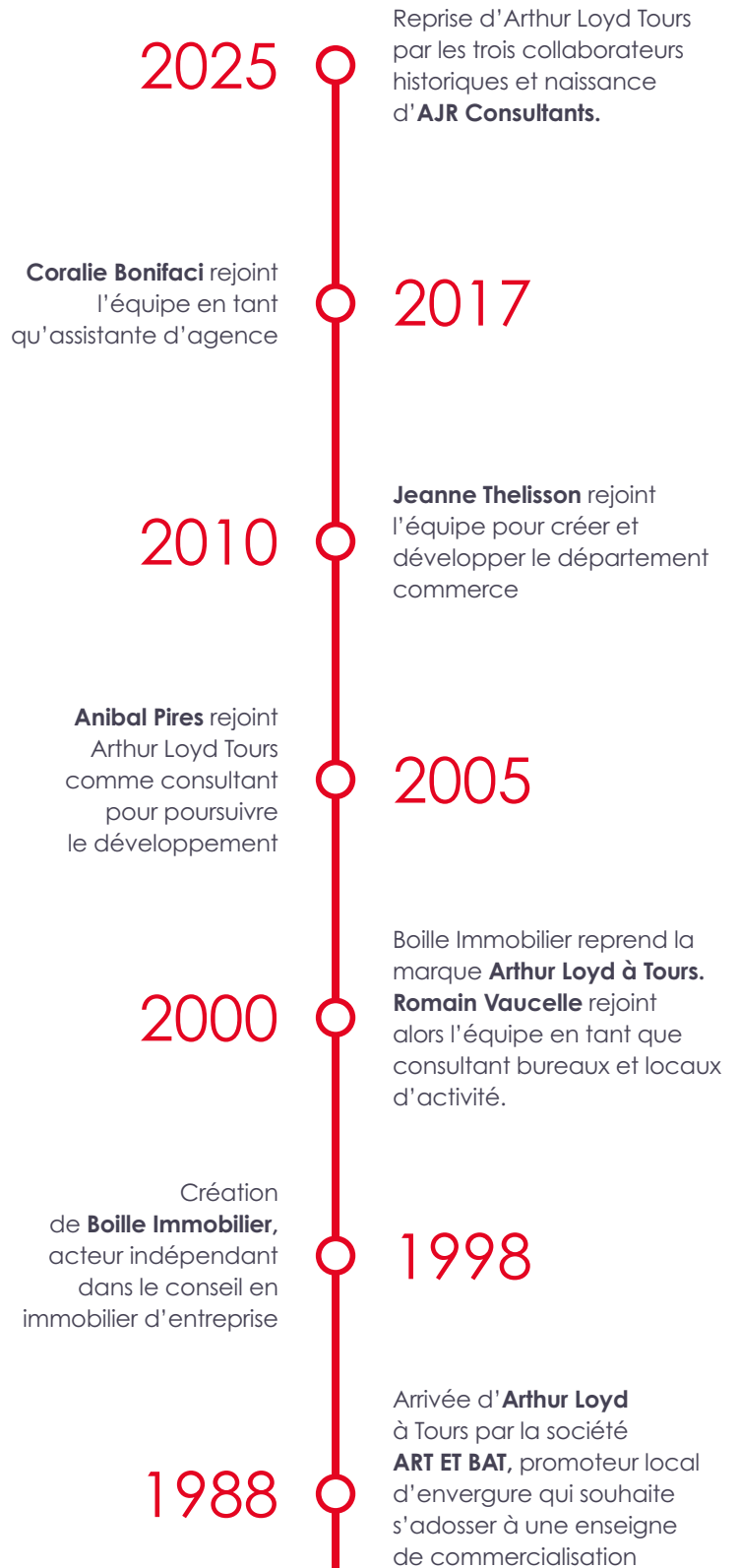
Une équipe engagée, ancrée localement, qui accompagne entreprises et investisseurs avec une connaissance précise du marché et une approche pragmatique du conseil immobilier.

Depuis 1988, l'histoire et le succès d'Arthur Loyd à Tours s'appuient sur un engagement fort : privilégier un rapport humain fort et de qualité. Nous accompagnons les entreprises, commerçants, industriels et investisseurs sur l'ensemble de leurs enjeux immobiliers : bureaux, commerces, locaux d'activités, entrepôts logistiques et bâtiments de production. Notre ancrage local, conjugué à la force d'un réseau national reconnu, nous permet d'allier proximité terrain et vision stratégique.

En 2025, nous avons franchi une étape importante en reprenant le cabinet Arthur Loyd Tours, implanté rue Edouard Vaillant depuis plus de vingt ans. Avec 25 années d'expérience en immobilier d'entreprise, nous avons fait le choix de poursuivre collectivement cette aventure entrepreneuriale afin de préserver l'exigence et la qualité de service qui font la force de l'enseigne, tout en affirmant une identité dynamique, humaine et résolument tournée vers l'avenir.

## MOMENTS FONDATEURS

Une trajectoire construite dans le temps, au rythme des évolutions du marché et des engagements de l'équipe.



## TOURS MÉTROPOLE : UN TERRITOIRE STRUCTURÉ, ATTRACTIF ET CONNECTÉ

Un marché dynamique à 57 minutes de Paris, porté par une économie diversifiée, une accessibilité stratégique et un environnement favorable à l'implantation et au développement des entreprises.

# 526 136

## habitants

c'est la population de l'aire d'attraction tourangelle



### AIR

Marseille à 1h15  
Dublin à 2h25  
Londres à 1h25  
Marrakech en 2h55  
Porto en 1h55

# 36

## communes

composent le pôle urbain de Tours  
(pour 367 484 habitants)



### AUTOROUTES

A10 : axe Paris-Tours-Espagne  
A85 : axe Nantes-Tours-Lyon  
A28 : axe Calais-Tours-Espagne

# 138 668

## habitants pour la ville de Tours

# 253 986

## emplois

répartis sur l'ensemble du territoire

### TGV ATLANTIQUE

Paris à 57 min  
Bordeaux à 1h50



### DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE EN INDRE-ET-LOIRE \*

**253 986 emplois** dont : 2,5 % dans l'**agriculture**, 17 % dans l'**industrie** et la **construction**, 63,3 % dans le **commerce**, les **transports** et les **services divers**, 17,2 % dans l'**administration** publique, l'**enseignement**, la **santé** et l'action **sociale**

### DÉMOGRAPHIE \*

**Pôle urbain de Tours** : 367 484 habitants  
**Tours Métropole** : 299 019 habitants  
**Indre-et-Loire** : 612 160 habitants  
**Habitants de moins de 29 ans** : 34,6 %  
**Habitants de 30 à 59 ans** : 37,0 %  
**Habitants de 60 ans et plus** : 28,4 %

## RÉFÉRENCES

# ILS NOUS FONT CONFIANCE EN 2025

Entreprises, enseignes et investisseurs :  
des collaborations durables qui témoignent  
de notre ancrage et de notre expertise.





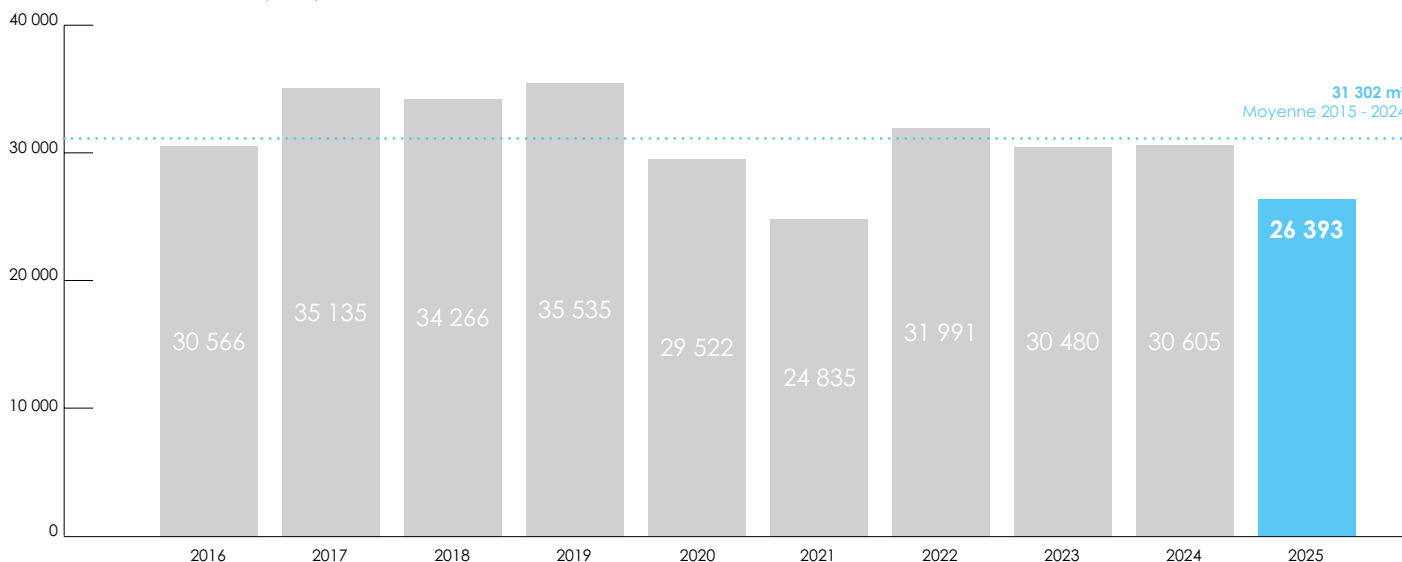
# BUREAUX: UN MARCHÉ EN MOUVEMENT

Entre nouvelles attentes des entreprises et recomposition de l'offre, le marché ouvre des perspectives concrètes pour accompagner les projets et saisir les bonnes opportunités.

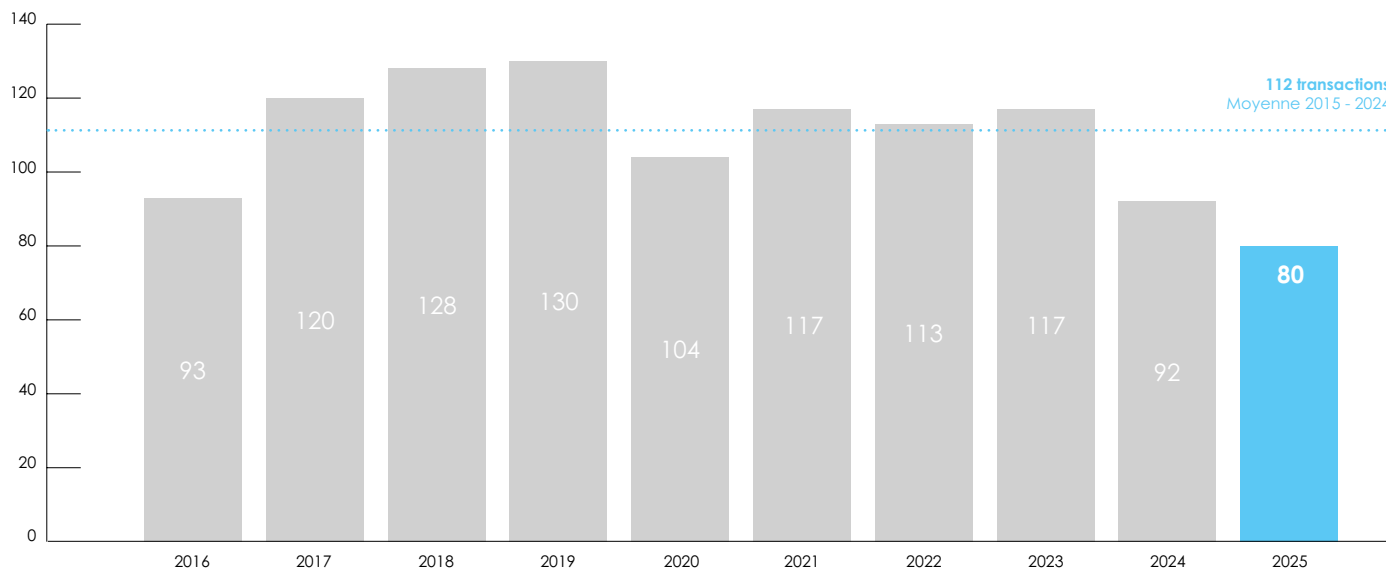
## ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE : UN MARCHÉ ANCRÉ LOCALEMENT

La dynamique repose avant tout sur les entreprises déjà présentes, qui structurent l'essentiel de la demande.

ÉVOLUTION DU VOLUME DE TRANSACTIONS DE 2016 À 2025 (EN M<sup>2</sup>)



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS DE 2016 À 2025



# 89 %

C'est la part de la demande placée issue d'entreprises déjà implantées sur le territoire.

La nature endogène ou exogène a été renseignée pour 7 transactions sur 10.

Après un volume resté proche de la moyenne des dix dernières années en 2024, le marché tertiaire de la métropole de Tours marque un net ralentissement en 2025, avec une baisse de 14 % des surfaces transactées, pour atteindre environ 26 400 m<sup>2</sup>. Ce recul traduit un attentisme plus marqué des utilisateurs, dans un contexte économique toujours incertain, et une contraction des grandes opérations.

Parallèlement, le nombre de transactions confirme cette tendance baissière. Après avoir déjà reculé de 21 % entre 2023 et 2024, il enregistre une nouvelle diminution de 13 % en 2025. Cette évolution met en évidence un marché davantage orienté vers des prises à bail de plus petite taille, avec une raréfaction des mouvements significatifs et une sélectivité accrue des entreprises dans leurs décisions immobilières.

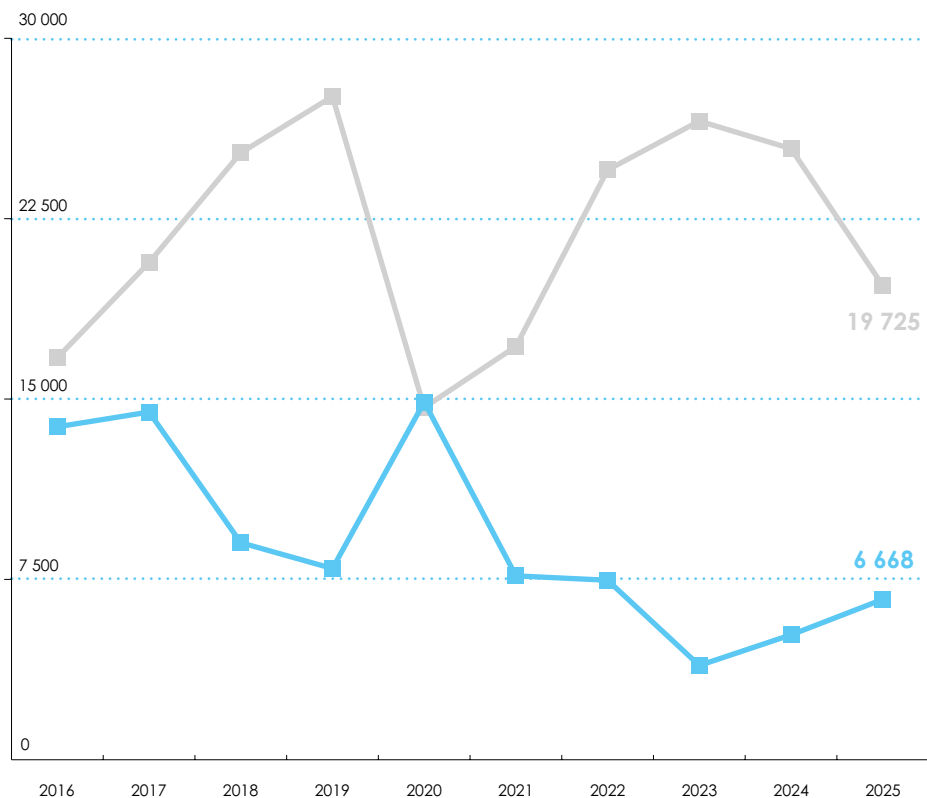
## UN MARCHÉ LARGEMENT DOMINÉ PAR LA LOCATION

La location concentre l'essentiel des transactions, confirmant un modèle d'occupation souple privilégié par les entreprises sur le territoire.

### RÉPARTITION ENTRE VENTE ET LOCATION

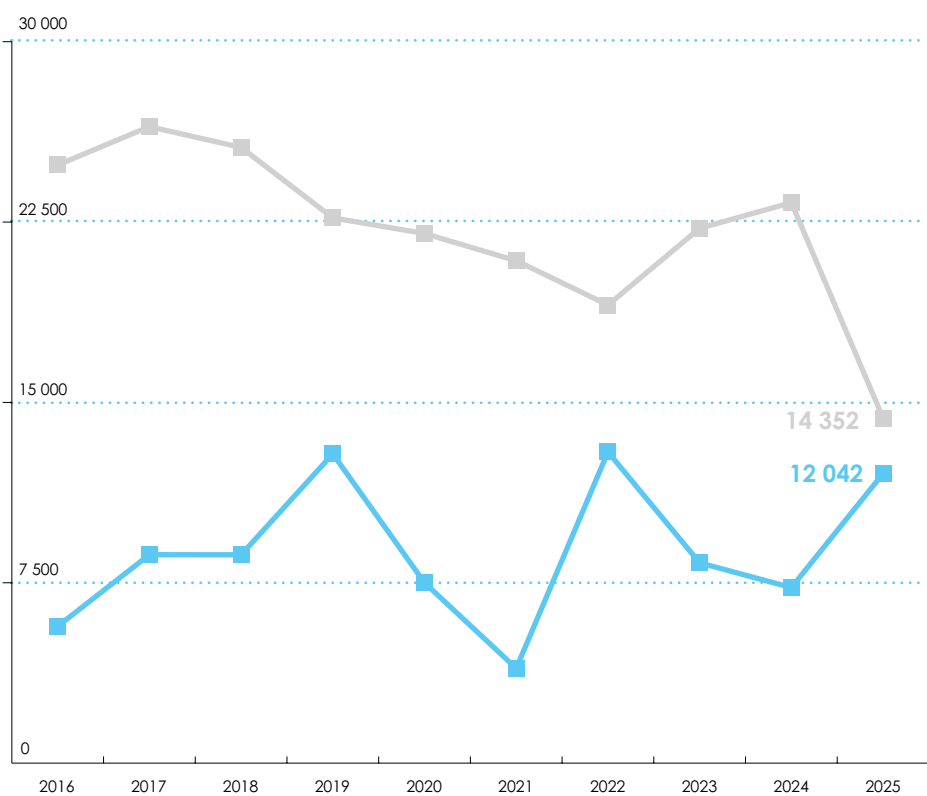
Le marché toulonnais reste historiquement dominé par la location. En 2025, elle représente 75 % des surfaces de bureaux commercialisées, soit près de 7 transactions sur 10, malgré un recul marqué par rapport à 2024.

Parallèlement, la part des ventes poursuit sa progression, atteignant 27,5 % des transactions en 2025 contre 18,5 % un an plus tôt, dans la continuité de la dynamique observée l'année précédente.



### RÉPARTITION ENTRE NEUF ET SECONDE MAIN

La part des surfaces neuves progresse sensiblement en 2025, avec plus de 12 000 m<sup>2</sup> transactés contre environ 7 300 m<sup>2</sup> en 2024. À l'inverse, le marché de seconde main reste largement majoritaire en nombre d'opérations, représentant environ 85 % des transactions. Toutefois, il ne concentre que 54 % des volumes placés, ce qui confirme que ces mouvements portent principalement sur des surfaces de taille plus modeste. Cette répartition illustre un marché à deux vitesses, où le neuf capte une part significative des grandes transactions, tandis que la seconde main demeure le principal vecteur d'activité en nombre, notamment sur des surfaces inférieures.



## LE POIDS DES GRANDES OPÉRATIONS

Rares mais déterminantes, les grandes transactions façonnent le marché, quand les petites surfaces en assurent le rythme.

### EVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS PAR TRANCHES DE SURFACES

Le nombre de transactions portant sur des surfaces inférieures à 100 m<sup>2</sup> reste globalement stable par rapport à 2024. Ces opérations représentent 33 % du total des transactions, mais ne concentrent que 7 % des volumes placés, confirmant leur faible impact en termes de surfaces malgré leur poids significatif en nombre.

À l'inverse, les transactions supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> demeurent très limitées, avec seulement cinq opérations recensées en 2025, mais elles totalisent à elles seules 51 % du volume global placé. Ce déséquilibre souligne le rôle déterminant des grandes opérations dans la structuration du marché.

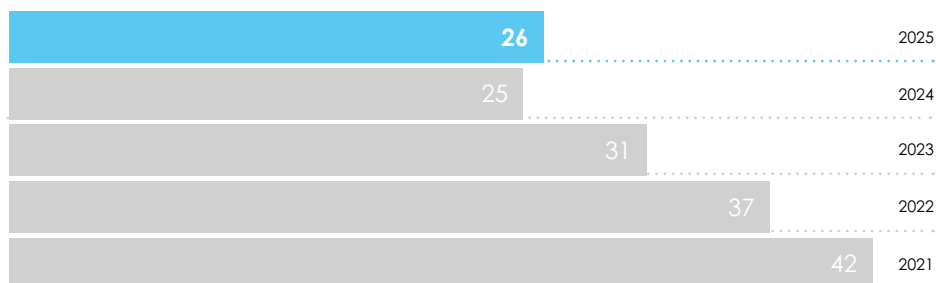
Parmi ces cinq transactions, quatre concernent des prises à bail dans des immeubles neufs, réparties entre Tours Centre (deux opérations), Tours Nord et Tours Sud. La dernière correspond à une acquisition en seconde main située à Parçay-Meslay.

# 17 %

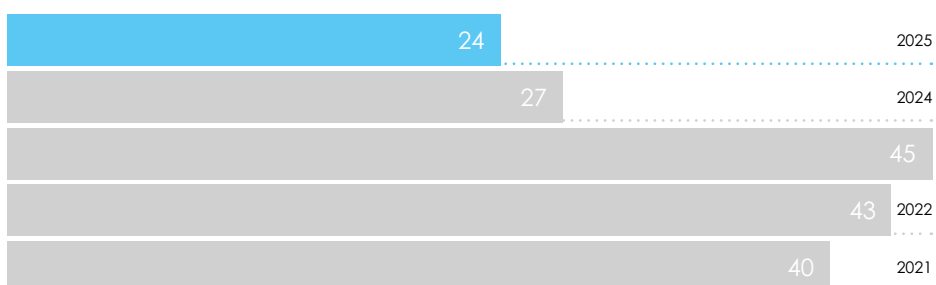
de la surface placée est concentrée sur une opération de 4 558 m<sup>2</sup> de location neuve au sein du quartier des Deux Lions.

Une autre transaction de 3 718 m<sup>2</sup> à Tours Nord vient également augmenter la surface placée de façon conséquente.

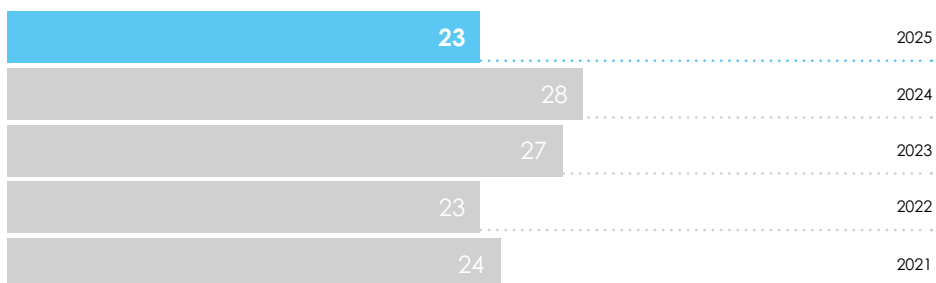
#### MOINS DE 100 M<sup>2</sup>



#### DE 100 M<sup>2</sup> À 199 M<sup>2</sup>



#### DE 200 M<sup>2</sup> À 499 M<sup>2</sup>



#### DE 500 M<sup>2</sup> À 999 M<sup>2</sup>

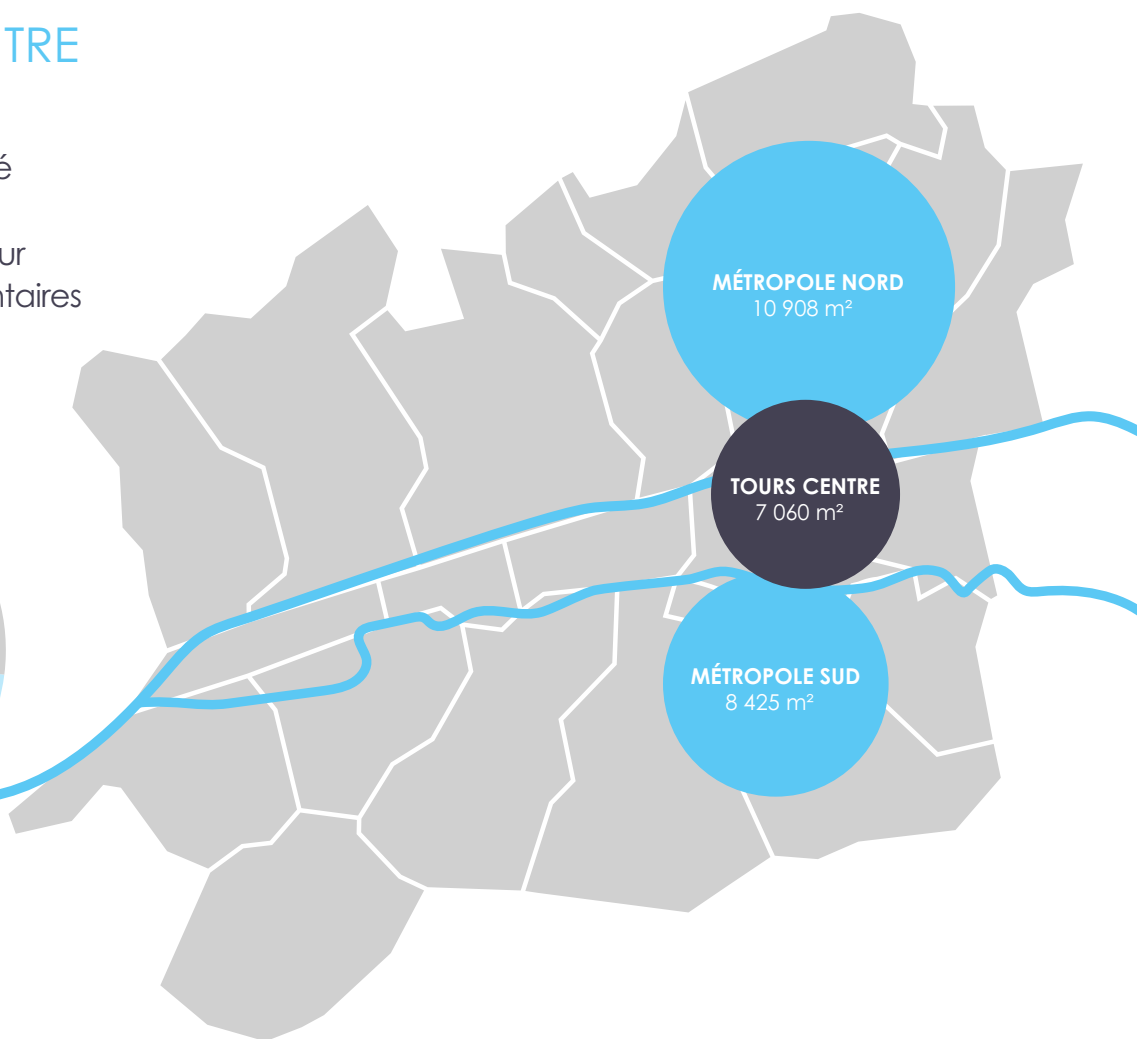
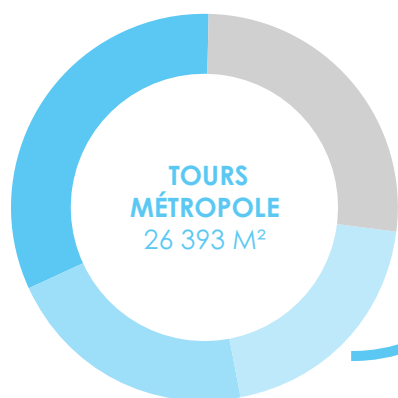


#### 1 000 M<sup>2</sup> ET PLUS



## OÙ SE CONCENTRE LE MARCHÉ ?

Majoritairement implanté à Tours, le marché des bureaux s'organise autour de polarités complémentaires entre centre-ville, nord et sud de la métropole.



	2023	2024	2025	Part du volume transacté	Nombre de transactions
<b>Tours Métropole Val de Loire</b>	30 366 m <sup>2</sup>	30 159 m <sup>2</sup>	<b>26 393 m<sup>2</sup></b>	100%	80
Dont <b>Tours</b>	21 431 m <sup>2</sup>	18 061 m <sup>2</sup>	<b>17 950 m<sup>2</sup></b>	68%	47
Nord	7 378 m <sup>2</sup>	5 273 m <sup>2</sup>	<b>5 309 m<sup>2</sup></b>	20%	11
Centre	8 011 m <sup>2</sup>	9 418 m <sup>2</sup>	<b>7 060 m<sup>2</sup></b>	27%	32
Sud	6 042 m <sup>2</sup>	3 370 m <sup>2</sup>	<b>5 581 m<sup>2</sup></b>	21%	4
Hors métropole	114 m <sup>2</sup>	446 m <sup>2</sup>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	0%	0
<b>Total</b>	<b>30 480 m<sup>2</sup></b>	<b>30 605 m<sup>2</sup></b>	<b>26 393 m<sup>2</sup></b>	100%	80

### RÉPARTITION SELON LE SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

Sur les 80 transactions recensées en 2025 à Tours Métropole Val de Loire, 59 % sont localisées à Tours, représentant 68 % des surfaces de bureaux commercialisées.

La répartition des volumes apparaît relativement équilibrée entre Tours Nord, Tours Centre et Tours Sud, mais des écarts significatifs se dégagent en nombre de transactions.

Tours Centre concentre ainsi 32 transactions pour 27 % des surfaces placées, dont deux opérations locatives d'environ 1 200 m<sup>2</sup> chacune. Hors ces transactions, les surfaces échangées en centre-ville se situent en moyenne autour de 150 m<sup>2</sup>.

## UN MARCHÉ EN PHASE D'AJUSTEMENT

Entre stabilisation des valeurs et nouvelles conditions de négociation, le marché redessine ses équilibres et offre des opportunités de positionnement.

### TOURS CENTRE-VILLE

	SECONDE MAIN	NEUF
LOYER	120 € - 200 €	190 € - 260 €
PRIX DE VENTE	2 000 € - 2 800 €	PAS DE TRANSACTIONS

### TOURS PÉRIPHÉRIE

	SECONDE MAIN	NEUF
LOYER	65 € - 180 €	155 € - 185 €
PRIX DE VENTE	1 000 € - 2 200 €	2 100 € - 2 900 €

PRIX EXPRIMÉS EN EUROS, HORS TAXES, HORS CHARGES ET HORS DROITS PAR M<sup>2</sup>. VALEURS DONNÉES À TITRE INDICATIF. CES PRIX VARIENT EN FONCTION DE LA SURFACE DES LOCAUX, DE LEUR SITUATION, DE LEUR NIVEAU D'AMÉNAGEMENT, DE LA QUALITÉ DES PRESTATIONS PROPOSÉES ET D'ÉVENTUELLES PARTICULARITÉS.

## CONCLUSIONS & PERSPECTIVES

L'année 2025 s'inscrit en retrait, à l'image de nombreuses grandes métropoles françaises. Ce recul apparaît encore plus marqué lorsqu'on neutralise les deux transactions supérieures à 3 500 m<sup>2</sup>, qui ont mécaniquement soutenu le volume global. Ces opérations, bien que ponctuelles, traduisent néanmoins un retour de la demande émanant de grands utilisateurs, susceptible de redonner de la profondeur au marché à moyen terme.

Le début d'année 2026 s'inscrit dans la continuité des incertitudes observées en 2025. Le contexte reste marqué par une instabilité politique, des tensions géopolitiques persistantes aux portes de l'Europe et au Moyen-Orient, ainsi que des échéances électorales à venir. Ces facteurs pèsent sur la confiance des chefs d'entreprise et des décideurs, entraînant un allongement des délais de décision et un certain attentisme dans les projets immobiliers.

Dans ce contexte, le marché s'ajuste progressivement. Les valeurs locatives et vénales tendent à se stabiliser, avec, dans certains cas, des corrections à la baisse, notamment sur les actifs de seconde main ou nécessitant des travaux. Les conditions de négociation deviennent plus favorables aux utilisateurs, traduisant un rapport de force légèrement rééquilibré.

Un retour à un environnement économique et politique plus stable constituerait un facteur clé de reprise. Il permettrait de restaurer la confiance des acteurs et d'envisager un retour progressif à des volumes commercialisés alignés sur la moyenne des dix dernières années.



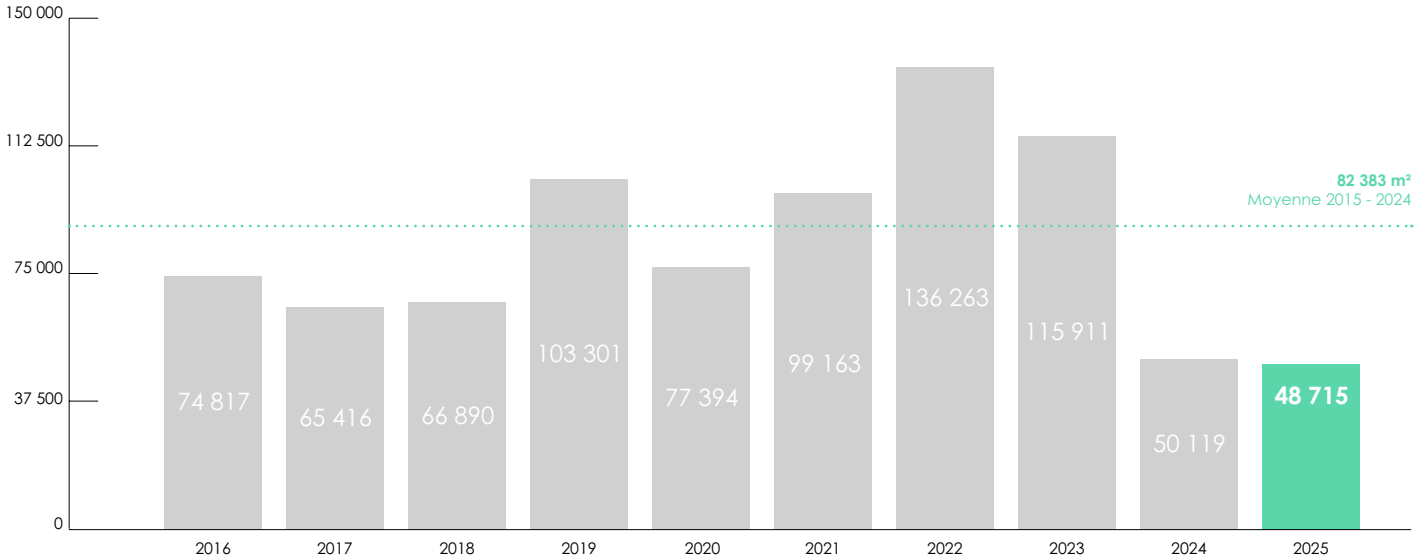
# LOCAUX D'ACTIVITÉ: UN MARCHÉ EN RECOMPOSITION

Porté par des besoins durables des entreprises, le marché évolue et fait émerger de nouveaux équilibres entre offre, foncier et stratégies d'implantation.

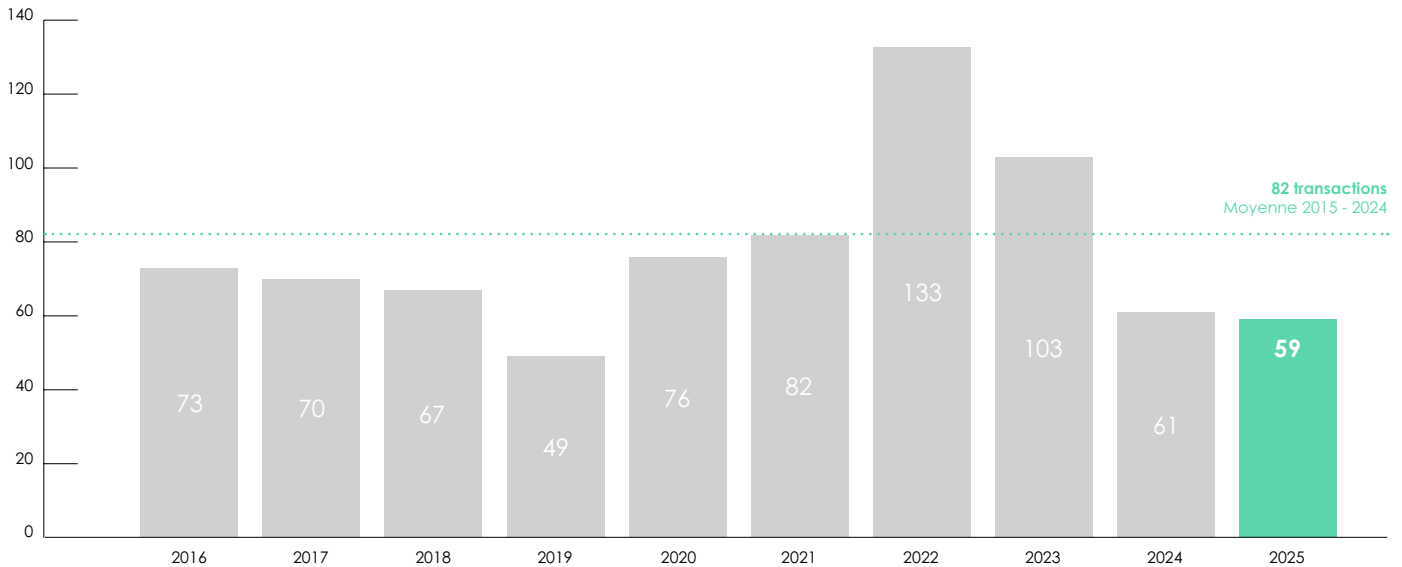
## ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE : UN NOUVEAU RYTHME DE MARCHÉ

Après une phase haute, le marché retrouve un niveau plus mesuré, traduisant une évolution des conditions et des stratégies d'implantation.

ÉVOLUTION DU VOLUME DE TRANSACTIONS DE 2016 À 2025 (EN M<sup>2</sup>)



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS DE 2016 À 2025



### À SAVOIR

La mutation d'entrepôts pour des activités sportives et de loisirs est venue augmenter les chiffres.

Le marché des locaux d'activités s'inscrit dans une nette dégradation observée depuis deux ans. En 2025, le nombre de transactions comme le volume placé restent à un niveau bas, équivalent à celui de l'année précédente, et près de deux fois inférieur à ceux enregistrés entre 2021 et 2023. Le marché se situe également très en deçà de sa moyenne décennale établie à 82 000 m<sup>2</sup>.

Cette situation s'explique par plusieurs facteurs structurels : un manque de foncier disponible qui limite le développement d'opérations en compte propre, ainsi que des coûts de construction élevés et des conditions de financement plus contraignantes, freinant les projets d'acquisition.

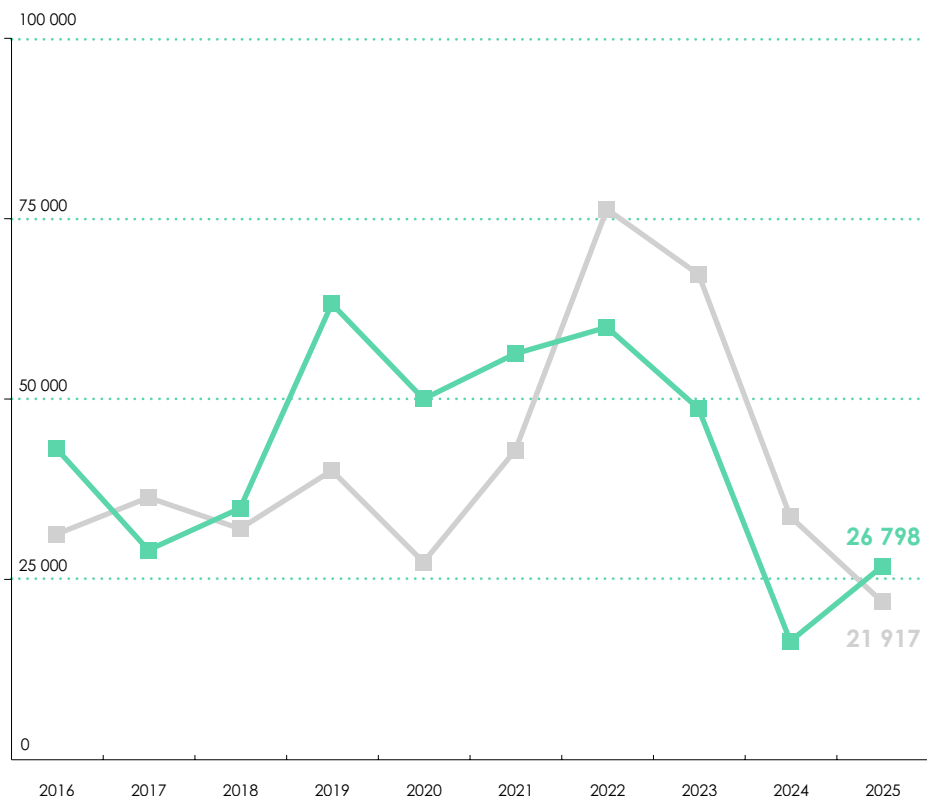
## UN MARCHÉ À PLUSIEURS VITESSES

Entre seconde main dominante et opérations exceptionnelles, les équilibres du marché se construisent sur des dynamiques contrastées.

### RÉPARTITION ENTRE VENTE ET LOCATION

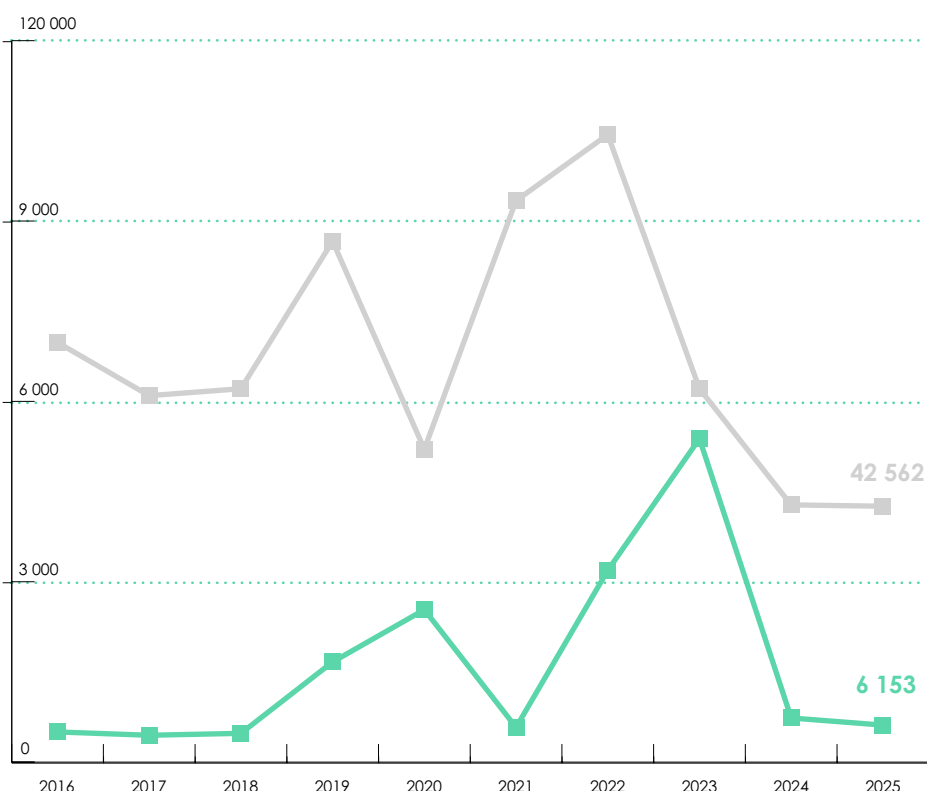
La vente représente 20 transactions en 2025, soit 34 % des opérations réalisées, mais concentre 55 % des surfaces placées. Ce poids est toutefois à relativiser, étant largement porté par une transaction exceptionnelle de plus de 14 000 m<sup>2</sup>.

À l'inverse, le marché locatif marque un net repli en volume, avec une baisse de 35 % des surfaces commercialisées par rapport à 2024, malgré un nombre de transactions relativement stable (39 en 2025 contre 43 en 2024). Cette évolution traduit un positionnement des utilisateurs sur des surfaces plus réduites.



### RÉPARTITION ENTRE NEUF ET SECONDE MAIN

La répartition entre neuf et seconde main reste globalement conforme aux tendances observées ces dernières années. En 2025, la seconde main domine largement le marché, représentant 78 % des transactions et 87 % des surfaces placées (contre 85 % en 2024). À l'inverse, le marché du neuf demeure limité, avec seulement 6 153 m<sup>2</sup> commercialisés, un volume toutefois proche de celui enregistré l'année précédente.



## PETITES SURFACES, GRANDS VOLUMES

Si les surfaces inférieures à 500 m<sup>2</sup> animent le marché, les opérations de grande taille en façonnent les équilibres.

### EVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS PAR TRANCHES DE SURFACES

Le marché est principalement animé par les surfaces inférieures à 500 m<sup>2</sup>, qui concentrent 61 % des transactions pour un total de 8 520 m<sup>2</sup> placés, confirmant le poids des petites et moyennes surfaces dans la dynamique globale. Cette tendance s'inscrit dans la continuité des années précédentes, avec une demande majoritairement positionnée sur des formats adaptés aux PME/PMI.

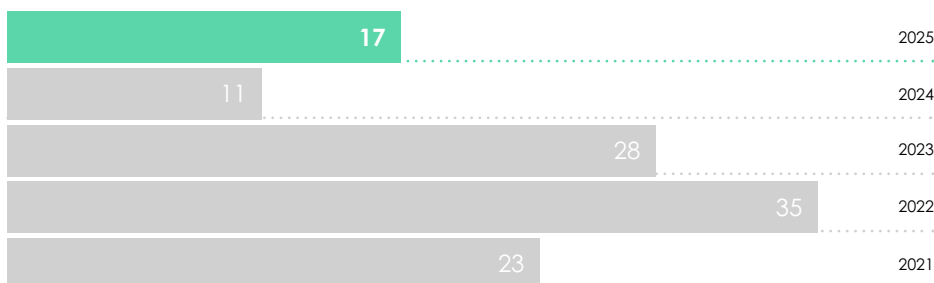
À l'inverse, l'activité sur les grandes surfaces reste limitée et dépend fortement d'opérations ponctuelles. Deux transactions supérieures à 3 000 m<sup>2</sup> – dont la plus importante de l'année avec 14 500 m<sup>2</sup> à Joué-lès-Tours, ainsi qu'une opération de 3 872 m<sup>2</sup> à La Ville-aux-Dames – représentent à elles seules 38 % du volume total.

En dehors de ces opérations, le segment des surfaces supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> apparaît en net retrait, avec seulement 7 transactions en 2025 contre 15 en 2024. Cette baisse s'inscrit dans une tendance plus large observée depuis plusieurs années, marquée par une contraction progressive de la demande sur les grands gabarits et une plus grande prudence des utilisateurs.

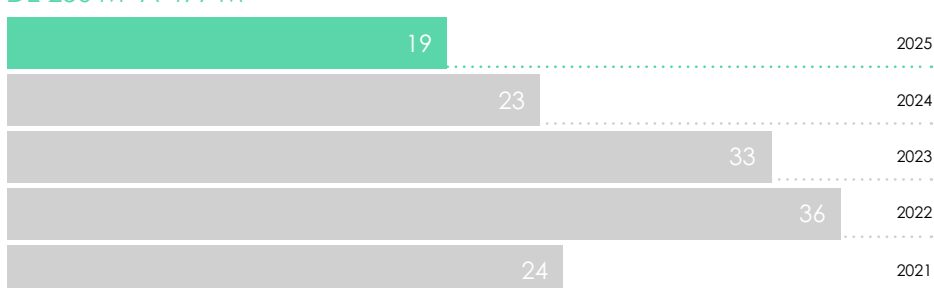
61 %

des transactions portent sur des surfaces inférieures à 500 m<sup>2</sup>, tandis que deux opérations supérieures à 3 000 m<sup>2</sup> concentrent à elles seules 38 % des volumes.

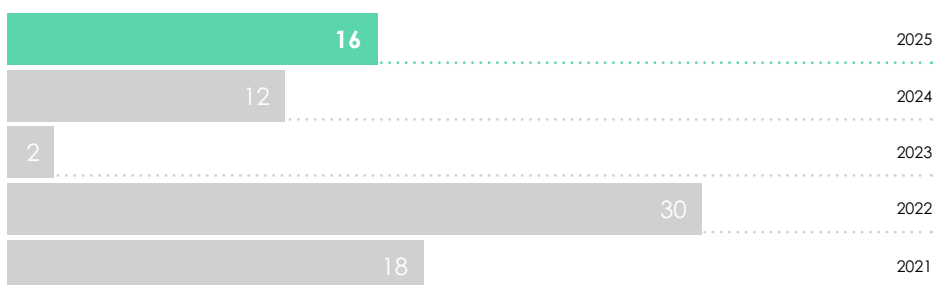
#### MOINS DE 250 M<sup>2</sup>



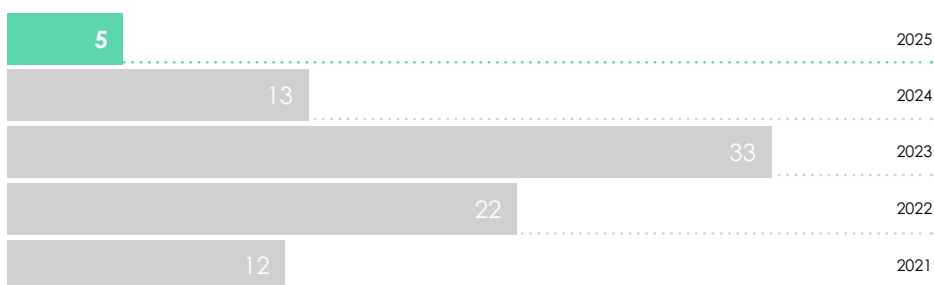
#### DE 250 M<sup>2</sup> À 499 M<sup>2</sup>



#### DE 500 M<sup>2</sup> À 999 M<sup>2</sup>



#### DE 1000 M<sup>2</sup> À 2999 M<sup>2</sup>

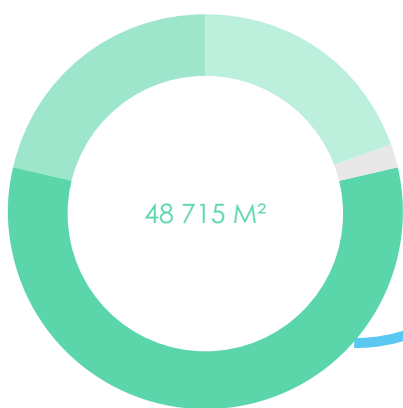


#### 3 000 M<sup>2</sup> ET PLUS

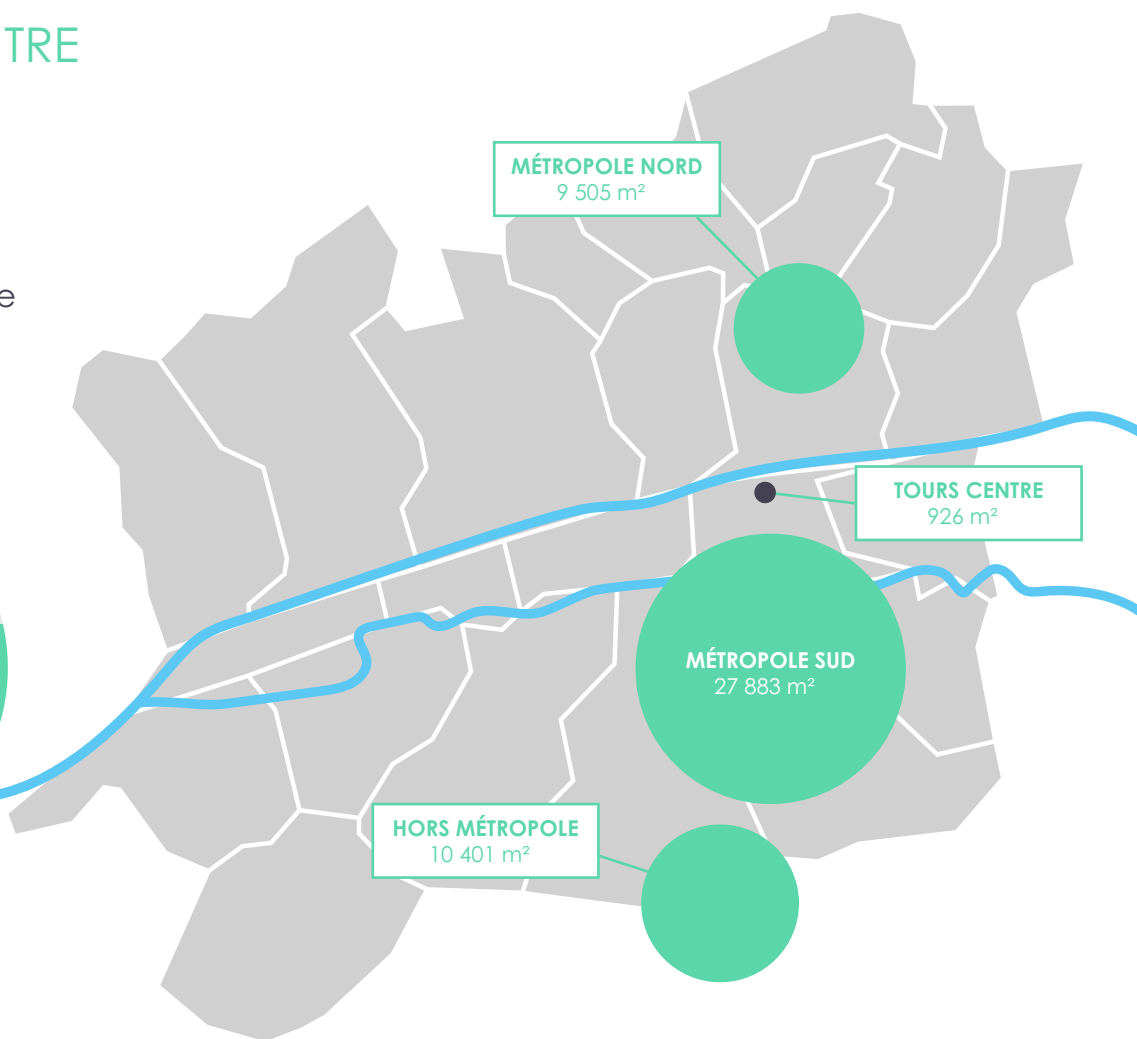


## OÙ SE CONCENTRE LE MARCHÉ ?

Entre métropole sud dominante, pôles nord actifs et centre marginal, la géographie du marché reflète les besoins opérationnels des entreprises.



- MÉTROPOLE SUD 57 %
- HORS MÉTROPOLE 21 %
- MÉTROPOLE NORD 20 %
- TOURS CENTRE 2 %



	2023	2024	2025	Part du volume transacté	Nombre de transactions
Tours Métropole Val de Loire	70 868 m²	36 788 m²	38 314 m²	79%	47
Dont Tours	4 614 m²	4 398 m²	2 858 m²	6%	9
Hors métropole	44 743 m²	13 331 m²	10 401 m²	21%	12
Total	115 911 m²	50 119 m²	48 715 m²	100%	59

### RÉPARTITION SELON LE SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

Le marché reste très largement concentré sur Tours Métropole Val de Loire, qui capte 80 % des transactions en 2025.

Au sein de la métropole, l'activité se répartit de part et d'autre de la Loire, avec 18 transactions au nord, principalement à Parçay-Meslay (Le Cassantin, Le Papillon) et Saint-Cyr-sur-Loire (Equatop), et 25 au sud, concentrées notamment sur les pôles de Chambray-lès-Tours / Saint-Avertin (Les Aubuis – Jean Perrin), Chambray-lès-Tours (La Vrillonnerie), La Ville-aux-Dames (Les Fougérolles) et Saint-

Pierre-des-Corps (Les Yvaudières). Ces secteurs confirment leur rôle structurant dans l'accueil des activités. En dehors de la métropole, l'activité recule, avec 12 transactions en 2025 contre 15 en 2024, prolongeant la baisse déjà observée l'année précédente. Cette évolution traduit une attractivité renforcée des zones d'activités métropolitaines, au détriment des secteurs périphériques.

## LOCAUX D'ACTIVITÉ : UN MARCHÉ PLUS EXIGEANT

Dans un contexte de coûts élevés et d'offre en progression, les conditions de marché se durcissent et appellent des ajustements, ouvrant de nouvelles marges de négociation.

### TOURS CENTRE-VILLE

	SECONDE MAIN	NEUF
LOYER	65 € - 105 €	85 € - 115 €
PRIX DE VENTE	900 € - 2 130 €	PAS DE TRANSACTIONS

### TOURS PÉRIPHÉRIE

	SECONDE MAIN	NEUF
LOYER	50 € - 110 €	75 € - 105 €
PRIX DE VENTE	235 € - 1 400 €	1 300 € - 1 450 €

PRIX EXPRIMÉS EN EUROS, HORS TAXES, HORS CHARGES ET HORS DROITS PAR M<sup>2</sup>. VALEURS DONNÉES À TITRE INDICATIF. CES PRIX VARIENT EN FONCTION DE LA SURFACE DES LOCAUX, DE LEUR SITUATION, DE LEUR NIVEAU D'AMÉNAGEMENT, DE LA QUALITÉ DES PRESTATIONS PROPOSÉES ET D'ÉVENTUELLES PARTICULARITÉS.

## CONCLUSIONS & PERSPECTIVES

Le marché des locaux d'activités confirme en 2025 la dégradation amorcée dès 2024, avec un recul sensible tant en surfaces placées qu'en nombre de transactions. Cette tendance contribue mécaniquement à faire diminuer la moyenne observée sur les dix dernières années, traduisant un ralentissement durable de l'activité.

Dans le même temps, l'offre disponible poursuit sa progression. Les actifs restent vacants plus longtemps, en particulier sur certains segments de marché ou pour des biens présentant des caractéristiques techniques ou locatives moins adaptées aux attentes actuelles des utilisateurs. Cette évolution s'accompagne d'un allongement des délais de commercialisation, révélateur d'un déséquilibre croissant entre l'offre et la demande.

Les conditions de marché deviennent ainsi plus exigeantes. Les valeurs affichées apparaissent parfois en décalage avec la capacité d'engagement des entreprises, dans un contexte de coûts d'exploitation et de financement élevés. Ce décalage complique certaines transactions et nécessite des ajustements, tant sur les prix que sur les conditions locatives.

Le début d'année 2026 s'inscrit dans la continuité de ces constats, marqué par un attentisme persistant dans un environnement économique incertain. Un retour à davantage de stabilité apparaît nécessaire pour restaurer la confiance et relancer les projets d'implantation.



# COMMERCE : DES EMPLACEMENTS TOUJOURS DÉCISIFS

Visibilité, flux et accessibilité restent au cœur des stratégies, dans un marché où chaque localisation devient un levier de performance.

# CENTRE-VILLE VS PÉRIPHÉRIE : LES ÉQUILIBRES DU MARCHÉ

Une première analyse du marché du commerce tourangeau avait été réalisée sur la base des données 2023, grâce à la mise en commun des transactions par les membres du Club Immobilier de Touraine.

Cette nouvelle édition s'inscrit dans la continuité de cette démarche et s'enrichit d'un recul sur deux exercices, avec l'intégration des données 2024 et 2025. Elle intègre également, en complément des données du Club Immobilier de Touraine, les transactions communiquées par l'agence IM Valoris, permettant d'affiner la lecture du marché et d'en proposer une analyse plus représentative de ses dynamiques et spécificités.

## LES EMPLACEMENTS EN CENTRE-VILLE DE TOURS

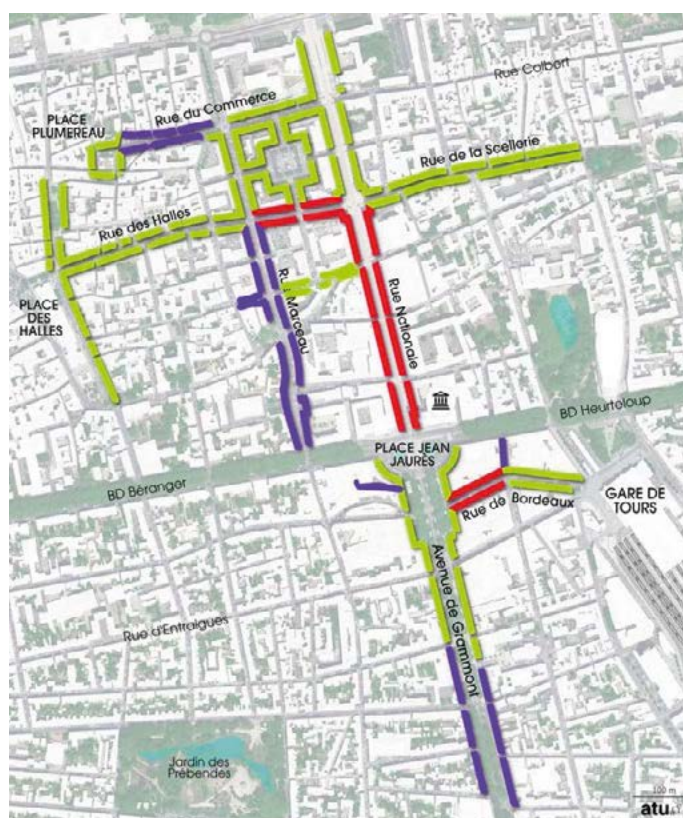
Les transactions relevées portent sur différents emplacements. On distinguera ainsi le centre-ville de Tours de la périphérie.

### LE CENTRE-VILLE

Il regroupe les emplacements les plus recherchés en commençant par les emplacements n°1, puis n°1 bis et n°2, en terminant par une catégorie « reste centre-ville » pour les transactions relevées en-dehors des emplacements précédemment cités.

### LA PÉRIPHÉRIE

Elle regroupe les transactions réalisées à Tours en dehors du périmètre du centre-ville, ainsi que les demandes placées en dehors de Tours, dans les autres communes de l'agglomération.



## PÉRIMÈTRES DES EMPLACEMENTS PREMIUM

- █ EMPLACEMENT N°1
- █ EMPLACEMENT N°1 BIS
- █ EMPLACEMENT N°2

SOURCES : IGN, BD COSIA (2021), BD TOPO (2023) ; TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE, ORTHOPHOTOS (2023) ; CD37 – DGFiP, CADASTRE PCI VECTEUR (2022). SOURCE CARTE : CLUB IMMOBILIER DE TOURAINE

	2023		2024		2025	
	Nombre de transactions	Part des transactions	Nombre de transactions	Part des transactions	Nombre de transactions	Part des transactions
<b>Centre-ville</b>	49	58%	42	62%	55	60%
<b>Emplacement n°1</b>	6	7%	5	7%	3	3%
<b>Emplacement n°1 bis</b>	21	25%	15	22%	11	12%
<b>Emplacement n°2</b>	0	0%	8	12%	13	14%
<b>Reste centre-ville</b>	22	26%	14	21%	28	31%
<b>Périphérie</b>	36	42%	26	38%	36	40%
<b>TOTAL</b>	85	100%	68	100%	91	100%

## LOCATION, VENTE, CESSION : COMMENT SE STRUCTURE LE MARCHÉ

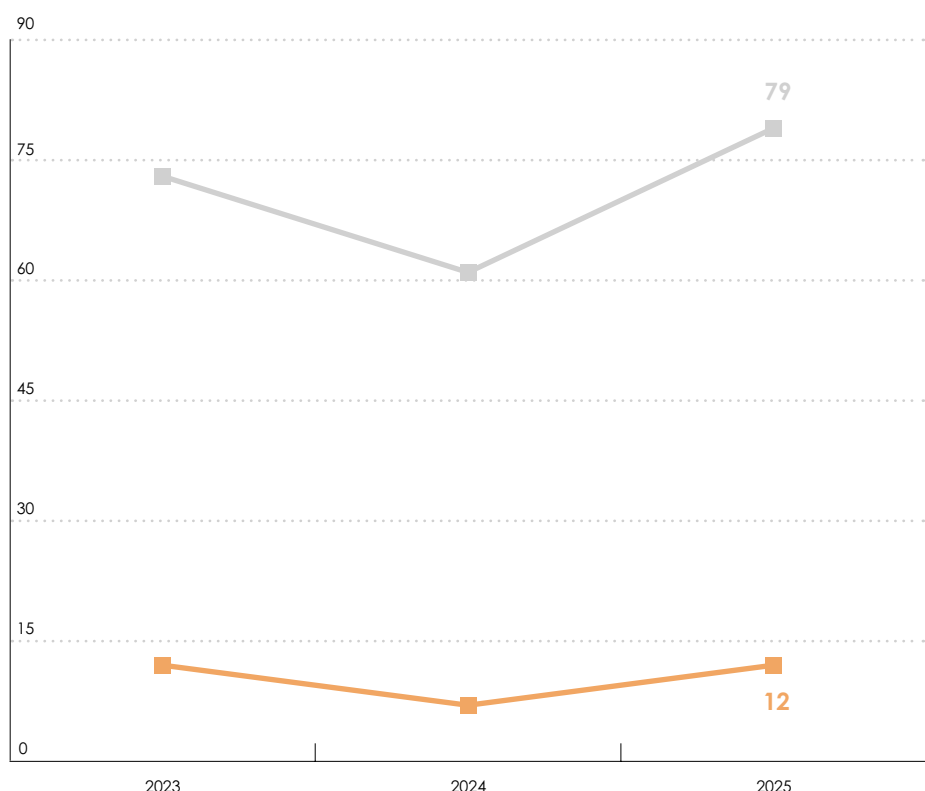
Entre location majoritaire, cessions concentrées en centre-ville et ventes davantage positionnées en périphérie, le marché du commerce s'organise autour de logiques d'implantation différenciées

Après un léger recul en 2024, le nombre de transactions repart à la hausse en 2025 et dépasse le niveau de 2023. Cette évolution s'accompagne d'une progression des ventes, tandis que les locations et cessions de droit au bail demeurent globalement stables. Les cessions de droit au bail concernent principalement l'hyper centre-ville, sur des emplacements n°1 et certains emplacements n°1 bis. Les ventes portent davantage sur des actifs situés en périphérie ou en pied d'immeuble sur axe, tandis que les locations enregistrées en 2025 sont plus concentrées en centre-ville. Comme les années précédentes, la seconde main reste très largement majoritaire et structure l'essentiel des transactions.

Type de transaction	2023		2024		2025	
	Nombre de transactions	Part du nombre	Nombre de transactions	Part du nombre	Nombre de transactions	Part du nombre
Location	59	69%	50	74%	67	74%
Cession de droit au bail	10	12%	14	21%	9	10%
Vente	16	19%	4	6%	15	16%
TOTAL	85	100%	68	100%	91	100%

### RÉPARTITION ENTRE NEUF ET SECONDE MAIN

Le marché du commerce reste très largement dominé par la seconde main, qui représente 87 % des transactions en 2025, contre 13 % pour le neuf. Cette tendance, globalement stable par rapport à 2024 (90 %), confirme le rôle central du parc existant dans les dynamiques d'implantation. Le neuf, plus marginal, conserve une part limitée mais constante. Cette répartition traduit un marché mature, où l'essentiel des opportunités se concentre sur des actifs existants.



## DES SURFACES AU SERVICE DES USAGES

La taille des locaux reflète l'évolution des pratiques commerciales, entre optimisation des coûts et recherche de visibilité.

### EVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS PAR TRANCHES DE SURFACES

Les surfaces intermédiaires comprises entre 100 et 200 m<sup>2</sup> restent majoritaires, confirmant une tendance observée ces dernières années à la rationalisation des surfaces par les preneurs, dans un objectif de maîtrise des coûts.

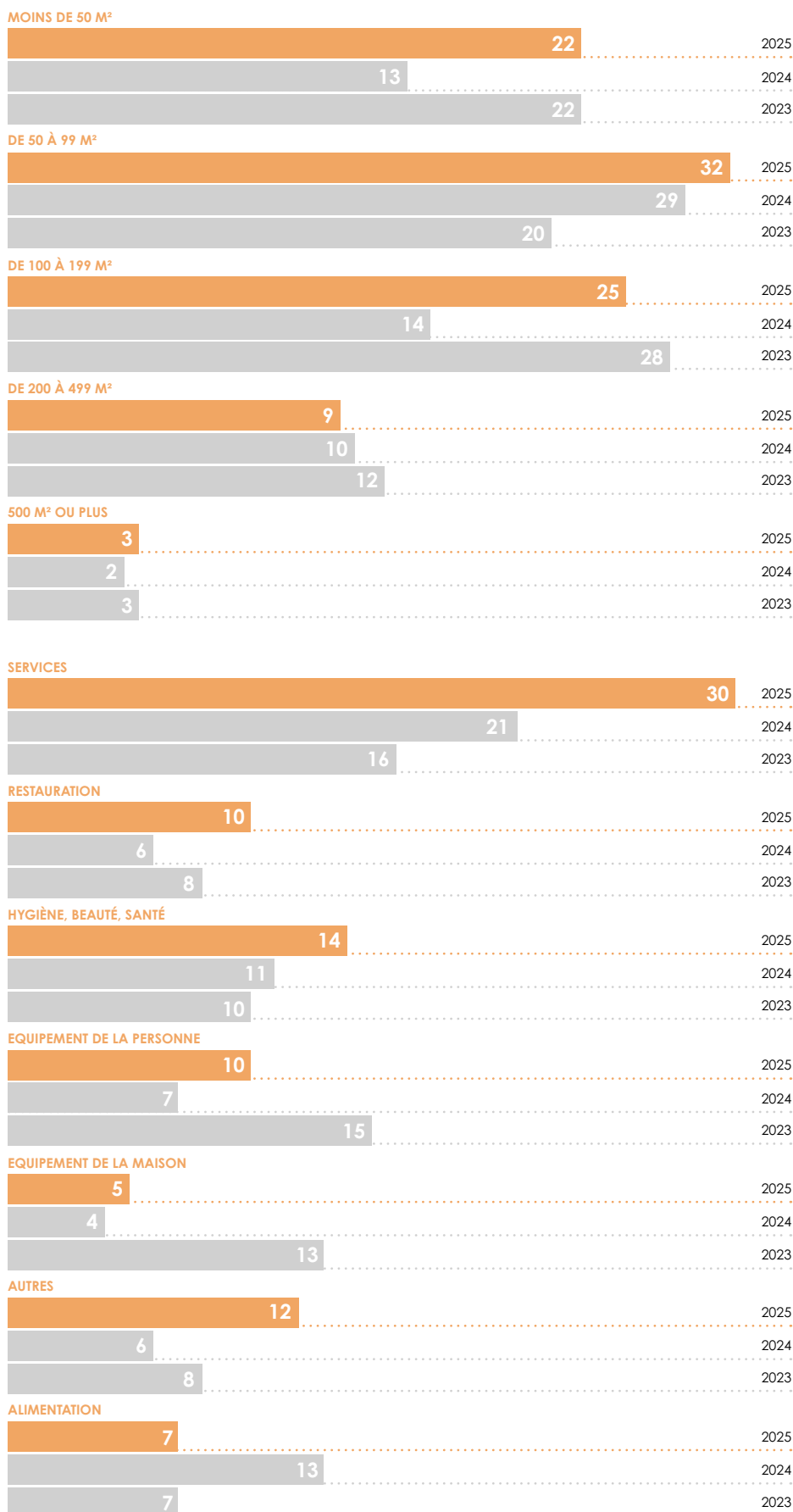
Les plus petites surfaces se concentrent principalement en centre-ville et en pied d'immeuble sur axe, où l'offre de grandes surfaces est structurellement limitée. À l'inverse, les surfaces les plus importantes se situent en périphérie, au sein des zones commerciales, qui offrent des conditions adaptées en termes de visibilité, d'accessibilité, de stationnement et de flux.

### NOMBRE DE TRANSACTIONS PAR ACTIVITÉS

Le secteur des services domine largement les transactions en 2025, confirmant la dynamique déjà observée en 2023 et 2024. Cette tendance illustre la transformation progressive du commerce, avec une montée en puissance des activités de services au détriment du commerce de détail traditionnel.

La restauration affiche un niveau globalement stable, tandis que les secteurs de l'équipement de la personne et de l'équipement de la maison poursuivent leur recul, dans la continuité des évolutions récentes.

Après un rebond en 2024, le secteur de l'alimentation revient à un niveau comparable à celui de 2023, traduisant une activité plus fluctuante sur ce segment.



# UN MARCHÉ SOLIDE EN CONSTANTE ADAPTATION

Entre évolution des valeurs et ajustement des conditions de marché, le commerce démontre sa capacité à s'adapter aux nouveaux équilibres.

## VALEURS CONSTATÉES EN 2024 ET 2025

	Zone commerciale, retail, boîte à vendre	Pied d'immeuble sur axe en agglomération	Galerie Centre commercial	Centre-ville	
				Emplacement n°1	Emplacements n°1 bis et n°2
Valeurs locatives par m <sup>2</sup> par an HT HC	110 € - 170 €	170 € - 220 €	600 € - 1 000 €	200 € - 600 €	350 € - 600 €

## CONCLUSIONS & PERSPECTIVES

Après les mouvements observés en 2023 et 2024, notamment sur les emplacements n°1 et en particulier rue Nationale avec les difficultés rencontrées par certaines enseignes nationales, le marché retrouve en 2025 une forme de stabilisation, malgré un recul des transactions sur les emplacements n°1 et 1 bis.

Les valeurs locatives ont globalement progressé ces dernières années, tant en centre-ville qu'en périphérie. Toutefois, la fin d'année 2025 est marquée par un resserrement du marché, avec une demande en retrait et des exigences accrues des preneurs, souvent en décalage avec les conditions proposées, ce qui a contribué à ralentir l'activité.

Le marché de l'investissement reste actif, porté par l'attractivité du centre-ville de Tours, son faible taux de vacance et un niveau de consommation qui demeure soutenu. Les investisseurs, tant nationaux que locaux, restent présents et attentifs aux opportunités. Le centre-ville a néanmoins été impacté par des évolutions de circulation, notamment le développement des aménagements cyclables et la suppression de stationnements en surface, pouvant influencer certains flux commerciaux.

Le début d'année 2026 confirme un marché attentiste, avec une offre en progression et des conditions de commercialisation supérieures à la demande. L'accès au financement s'est durci, notamment pour les cessions de droit au bail.

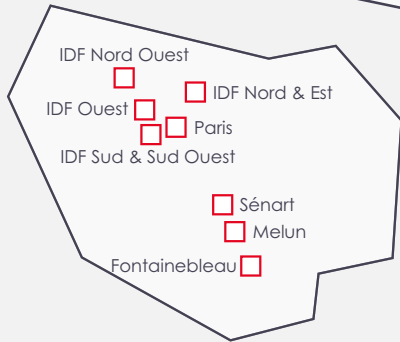
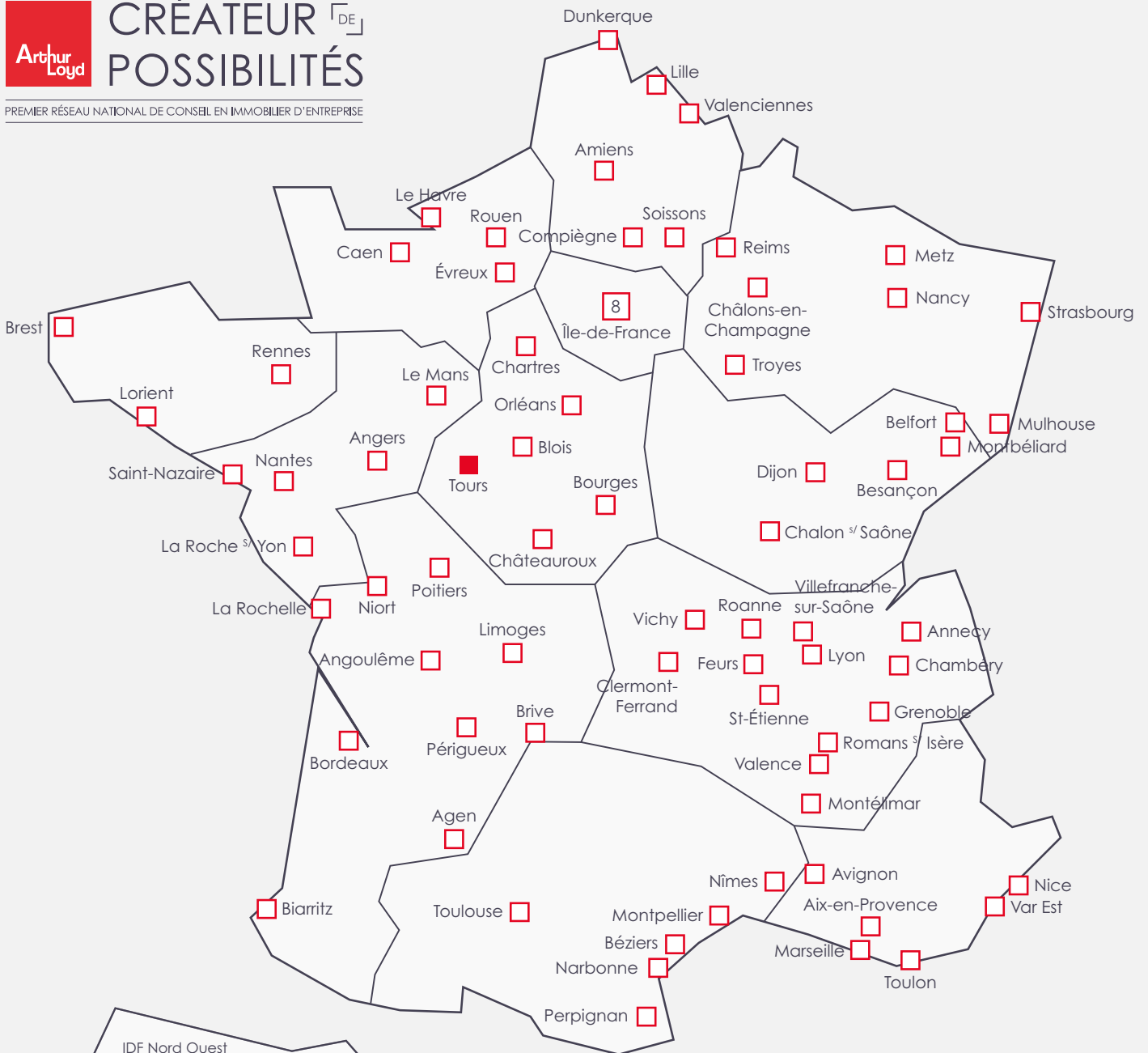
Dans ce contexte, le commerce démontre une nouvelle fois sa résilience, mais devra poursuivre son adaptation aux évolutions des modes de consommation, en privilégiant proximité, conseil et qualité de service.



### MOUVEMENTS À VENIR SUR 2026

L'enseigne UNIQLO, très attendue par les Tourangeaux, arrivera en fin d'année sur la tranche 2 du projet des Portes de Loire en haut de la rue Nationale.

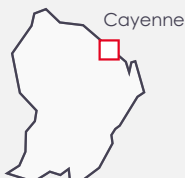
Autre enseigne attendue, Pull and Bear devrait s'installer prochainement rue Nationale et l'ouverture du Retail Park de Leclerc à Saint-Cyr-sur-Loire est prévue pour la rentrée 2026 avec : Espace Culturel Leclerc, Leclerc Pharmacie, équipement de la maison, caviste Leclerc, parfumerie-spa-ongles, salon de coiffure, salle de sport et 2 restaurants.



La Guadeloupe



La Martinique



La Guyanne

## NOS MÉTIERS

Conseil, commercialisation et investissement : nous accompagnons propriétaires, utilisateurs et investisseurs à chaque étape de leurs projets immobiliers.

- Conseil aux propriétaires, utilisateurs et investisseurs
- Estimation de biens immobiliers professionnels
- Vente / Location / Cession de Droit au Bail
- Investissement

## ARTHUR LOYD TOURS

Une équipe à votre écoute depuis plus de 30 ans.

—  
47 rue Edouard Vaillant, 37000 TOURS  
02 47 750 750 - tours@arthur-loyd.com  
www.arthur-loyd.com/tours