

LES BUREAUX A TOURS

—
BILAN 2022

Étude de marché



Une dynamique retrouvée

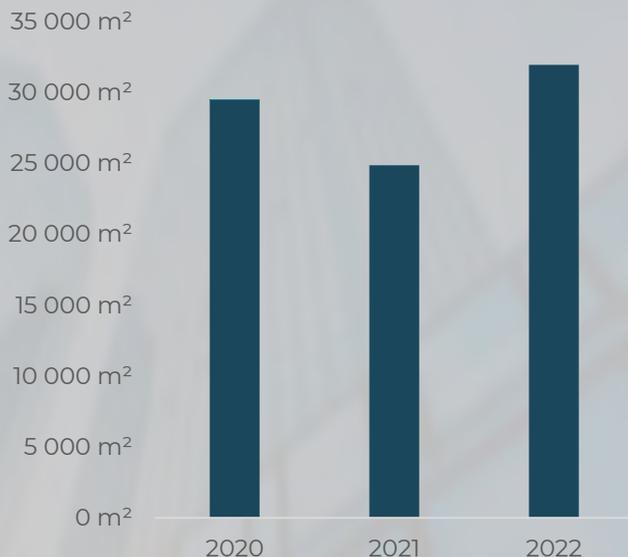
La demande placée se redresse sur le marché tertiaire avec près de 32 000 m² placés en 2022, soit une progression de + 28 % sur un an. L'activité se situe ainsi sur la même lignée que sa moyenne décennale qui s'établit actuellement à 33 000 m². Par ailleurs, il s'agit de la 4^{ème} meilleure performance après les années pré-covid (2017 - 2019).

Alors que le nombre de transactions reste similaire à l'année 2021, pour 113 mouvements recensés, le marché a affiché de belles performances, tiré par 4 transactions > 1 000 m². En effet, ce segment a cumulé 12 300 m², soit un net rebond annuel de + 267 %. Les surfaces < 500 m², quant à elles, confirment leur résilience avec résultat stable sur un an, totalisant près de la moitié des volumes. En revanche, le créneau 500 - 1 000 m² a enregistré un repli de - 26 % sur un an.

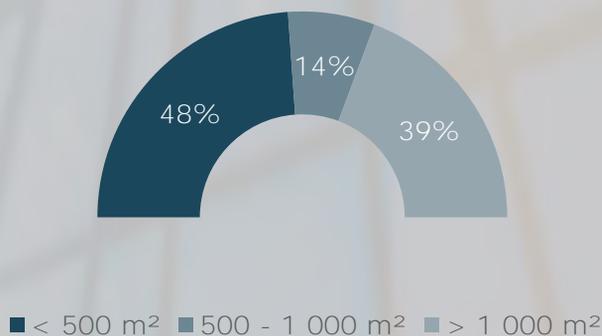
Cette performance s'explique également par un volume record des opérations directes et en comptes-propres. Ces dernières ont cumulé 11 500 m², contre 2 000 m² en 2021 ou bien encore 4 400 m² en 2020. La dynamique du marché se heurte néanmoins à la rareté de l'offre neuve existante et celle à venir. Ne trouvant plus des biens correspondant à leur besoin, les utilisateurs se tournent ainsi vers les comptes-propres pour pallier ce manque.

Dans ce sillage, la part du neuf a fortement progressé dans le volume global. En effet, 40 % de la demande placée a porté sur du neuf, contre 16 % en 2021, et 25 % en 2020. Cela traduit la volonté et l'engouement des utilisateurs à se positionner des immeubles neufs répondant aux normes environnementales. De ce fait, la part des locaux anciens continue de se comprimer, atteignant 15 900 m², soit son plus bas niveau observé depuis 2015.

Evolution de la demande placée



Volume placé par tranche de surface



Sources : Observatoire local, Real Estate Solutions



32 000 m²

Placés en 2022

+ 28 %

sur un an



L'attractivité du marché tourangeau se confirme puisque 9 % de la demande est exogène, provenant principalement des secteurs de l'enseignement ou bien encore de l'ingénierie et études techniques. En effet, sur l'ensemble des commercialisations, l'enseignement a cumulé 44 % des volumes, suivie par les activités spécialisées, scientifiques et techniques (14 %) et enfin par les activités de services administratifs (10 %).

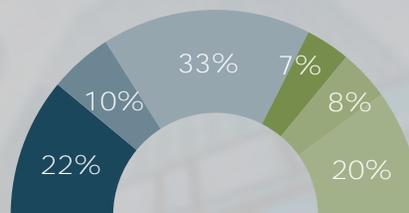
L'activité se concentre essentiellement dans le cœur métropolitain au sein des secteurs tertiaires établis. C'est notamment le cas de l'hypercentre de Tours et Tours Sud. Les communes limitrophes, à l'image des Granges Galand, Saint-Pierre-des-Corps ou encore Chambray-les-Tours, bénéficient également de cette dynamique.

L'offre neuve continue de faire défaut et de peser sur l'activité. Cette pénurie devrait encore se poursuivre, puisque les prochaines livraisons sont prévues en 2024 / 2025. En parallèle, la reconversion de la friche Michelin à Joué-lès-Tours, devraient d'alimenter le marché, mais dans les 10 à 20 années à venir.

Par ailleurs, le parc vieillissant doit également être renouvelé, afin de remettre à niveau les actifs qui ne répondent plus aux normes environnementales, les nouveaux modes de travail...

Les loyers restent stables à l'échelle de la métropole. A Tours, les valeurs dans le neuf oscillent de 135 € à 200 €/m²/an, tandis qu'elles oscillent de 110 € à 150 €/m²/an en périphérie, pour des surfaces de seconde main.

Répartition géographique de la demande placée



■ Tours Centre ■ Tours Nord
■ Tours Sud ■ Saint Avertin
■ Parçay-Meslay ■ Autres

Sources : Observatoire local, Real Estate Solutions



22 %

Des volumes localisés dans le centre



ADVENIS

Real Estate Solutions

Contacts

Delphine GRANGE

Directrice Marketing
Communication Groupe
06 23 18 20 48
delphine.grange@advenis.com

Karine GAZEAU

Responsable Marketing
Services Immobiliers
06 76 99 58 82
karine.gazeau@advenis.com

Fatma AKAR

Chargée d'Études
Immobilières
06 17 43 72 52
fatma.akar@advenis.com

Pierre MIGAULT

Directeur Régional
Tours
02 47 80 38 03
tours@advenis-res.com



Scannez-moi



Suivez notre actualité sur LinkedIn

ADVENIS CONSEIL ET TRANSACTION

Un maillage national
Des équipes au plus proche de vos actifs



EN ILE-DE-FRANCE

PARIS RIVE DROITE

Dpt 75
01 40 55 82 92
paris@advenis-res.com
Directeur : Alban TARBOURIECH

PARIS RIVE GAUCHE 1^{ère} couronne 9294

Dpts 75 92 94
01 40 55 82 92
paris@advenis-res.com
Directeur : Serge DA SILVA

ÎLE DE FRANCE EST

Dpts 77 93 94 95
01 78 99 73 95
idf.est@advenis-res.com
Directeur : Yann LOBJOIS

ÎLE DE FRANCE OUEST

Dpts 78 92 95
01 30 57 23 00
idf.ouest@advenis-res.com
Directrice : Olivia JOSSET

INVESTISSEMENT ARBITRAGE

France
01 40 55 82 92
investissement@advenis-res.com
Directeur : Cédric HENEMAN

CORPORATE SOLUTIONS

France
01 40 55 82 92
corporatesolutions@advenis-res.com
Directeur : Jean-Denis MASSELINE

EN RÉGIONS

ANNECY THONON

Dpt 74
06 73 38 06 81
annecy@advenis-res.com
Directeur : Loïc DALY

BORDEAUX

Dpt 33
05 56 57 99 53
bordeaux@advenis-res.com
Directeur : Thomas MOUTIER

LIMOGES

Dpt 87
05 53 53 15 04
perigueux@advenis-res.com
Directeur : Williams RANOUX

MONTPELLIER

Dpts 11 30 34 66
04 67 71 54 38
montpellier@advenis-res.com
Directeur : Laurent TEISSIER

ORLEANS

Dpt 45
02 38 700 800
orleans@advenis-res.com
Directeur : Mathieu RAULIN

STRASBOURG

Dpts 67 68
03 88 60 33 61
strasbourg@advenis-res.com
Directeur : Serge KRAEMER

BAYONNE

Dpt 64
05 53 53 15 04
perigueux@advenis-res.com
Directeur : Williams RANOUX

LA ROCHELLE

Dpt 17
05 53 53 15 04
perigueux@advenis-res.com
Directeur : Williams RANOUX

LYON

Dpts 69 42
04 26 04 15 07
lyon@advenis-res.com
Directrice : Fabienne TRIOMPHE

NANCY

Dpts 54 55 57 88
07 83 81 84 34
lorraine@advenis-res.com
Directeur : Emeric ZDYBAL

PERIGUEUX

Dpts 16 19 24 40 47
05 53 53 15 04
perigueux@advenis-res.com
Directeur : Williams RANOUX

TOULOUSE

Dpts 31 81 82
05 34 50 91 18
toulouse@advenis-res.com
Directrice : Cécilia BARRAQUE

BLOIS

Dpt 41
02 54 703 703
blois@advenis-res.com
Directeur : Alexandre CORNET

LILLE

Dpts 59 62
03 59 612 613
lille@advenis-res.com
Directeur : Alexandre POETTE

LE MANS

Dpt 72
02 43 861 550
lemans@advenis-res.com
Directeur : Alexandre CORNET

NANTES

Dpt 44
02 53 78 02 51
nantes@advenis-res.com
Directeur : Romain VINCENT-GENOD

RENNES | ST BRIEUC

Dpts 22 35
02 99 30 85 36
rennes@advenis-res.com
Directeur : Hervé PAVY

TOURS

Dpt 37
02 47 803 803
tours@advenis-res.com
Directeur : Pierre MIGAUT