

# LOCAUX D'ACTIVITE A TOURS

—  
BILAN 2022

Étude de marché



## Un volume record

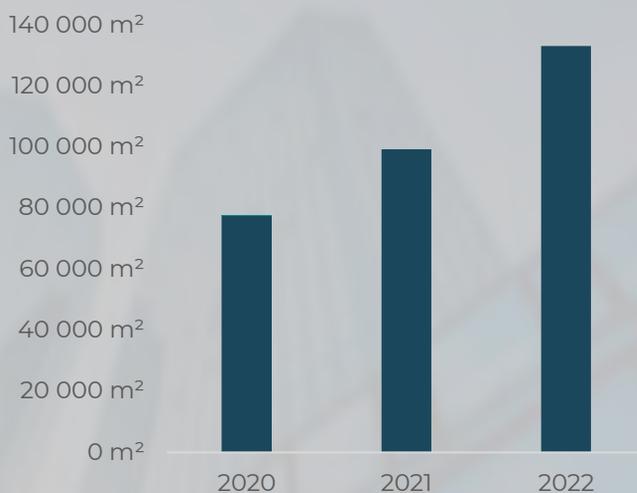
L'activité sur le segment industriel et de stockage s'est accélérée avec un net rebond de + 34 % sur un an. Il s'agit de sa meilleure performance observée au cours des 10 dernières années. Pour rappel, la moyenne décennale s'établit à 74 000 m<sup>2</sup>.

Les opérations directes continuent de porter le marché, enregistrant une forte progression des volumes. Elles ont ainsi totalisé 58 900 m<sup>2</sup> contre 17 700 m<sup>2</sup> (+ 233 %).

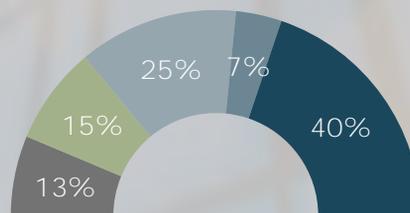
En parallèle, la performance du marché s'explique par le nombre croissant de transactions. En effet, 125 mouvements ont été recensés contre 81 en 2021. Cependant, la rareté de l'offre continue de faire défaut, puisque la quasi-totalité des transactions ont porté sur de l'ancien avec 115 transactions. En revanche, le nombre de transactions dans le neuf peine à décoller (18 opérations en 2022 vs 13 en 2021). Néanmoins, même si le nombre de transactions dans le neuf progresse de façon modérée, le volume placé a promptement augmenté, tiré par les 5 transactions > 1 000 m<sup>2</sup>, dont 1 pour un volume de 19 600 m<sup>2</sup>. Au global, la part du neuf a totalisé 24 % de la demande placée contre 6 % en 2021.

Plus en détail, l'ensemble des créneaux de surface ont enregistré une progression des volumes. Les opérations > 1 000 m<sup>2</sup> ont notamment affiché un très bon niveau de commercialisation, cumulant 73 % des volumes. Ce sont principalement les opérations > 5 000 m<sup>2</sup>, au nombre de 6 qui ont tiré le marché, pour un volume de 52 000 m<sup>2</sup>. Ces dernières ont ainsi totalisé 40 % des commercialisations. Les petites surfaces < 500 m<sup>2</sup> et le créneau 500 - 1 000 m<sup>2</sup> ont été résilients, avec une évolution annuelle respective de + 44 % et 66 % des volumes.

## Evolution de la demande placée



## Volume placé par tranche de surface



Sources : Observatoire local, Real Estate Solutions



**133 100 m<sup>2</sup>**

Placés en 2022

**+ 34 %**

sur un an



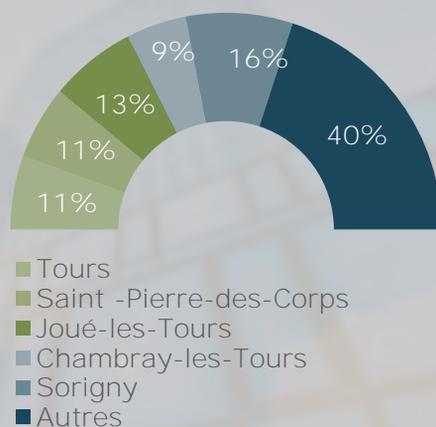
Face à la montée du e-commerce et l'engouement pour la logistique urbaine, les utilisateurs se sont positionnés sur des actifs à destination de distribution / vente et entreposage, cumulant respectivement 15 % et 34 % des volumes. Les parcs d'activité ont également le vent en poupe, totalisant un volume supérieur à 100 000 m<sup>2</sup>.

Sur le plan géographique, 44 % des volumes se sont concentrés au sein de Tours Métropole, et ce, principalement à Tours (11 %), Saint-Pierre-des-Corps (11 %) ou encore Joué-lès-Tours (13 %). La part de Chambray-Lès-Tours reste modeste (9 %). Face à la rareté du foncier, l'activité se concentre de moins en moins au sein de la métropole, et s'étend progressivement vers l'extérieur. Le parc d'activités Isoparc de Sorigny enregistre le plus fort volume de surfaces placées (plus de 20 000 m<sup>2</sup>) avec notamment une transaction phare réalisée par la SET, pour un volume de 19 000 m<sup>2</sup>.

Dans ce sillage, l'attractivité du marché industriel se poursuit puisque près d'1/4 de la demande est d'origine exogène.

Toutefois, ce dynamisme risque de se heurter à la rareté de l'offre et plus particulièrement dans le neuf. Il devient ainsi essentiel de porter une vigilance sur l'offre disponible, constituée principalement de locaux anciens et obsolètes. La rénovation ou la reconversion de ces biens devient primordial. D'autant plus que la hausse significative des coûts de construction et des terrains rend l'offre de seconde main beaucoup plus attrayante que le neuf, même après avoir effectué des travaux de mise aux normes. Dans ce contexte de dynamisme et d'un marché tendu, les loyers et les prix de vente ont connu une revalorisation et cette tendance devrait encore se poursuivre, en lien avec l'accroissement des prix de construction, la raréfaction des terrains constructibles, la nécessité de parvenir à une sobriété énergétique et des territoires dans le cadre de la loi « Climat et résilience ».

### Répartition de la demande placée



Sources : Observatoire local, Real Estate Solutions



**11 %**

Des volumes localisés dans  
Tours



# 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<sup>ère</sup> 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