

# LES BUREAUX A TOURS

—  
BILAN 2022

Étude de marché



## Une dynamique retrouvée

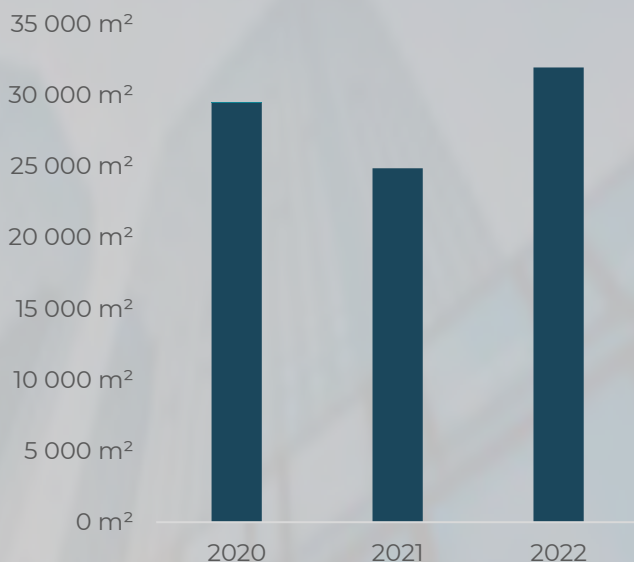
La demande placée se redresse sur le marché tertiaire avec près de 32 000 m<sup>2</sup> placés en 2022, soit une progression de + 28 % sur un an. L'activité se situe ainsi sur la même lignée que sa moyenne décennale qui s'établit actuellement à 33 000 m<sup>2</sup>. Par ailleurs, il s'agit de la 4<sup>ème</sup> 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 m<sup>2</sup>. En effet, ce segment a cumulé 12 300 m<sup>2</sup>, soit un net rebond annuel de + 267 %. Les surfaces < 500 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> a enregistré un repli de - 26 % sur un an.

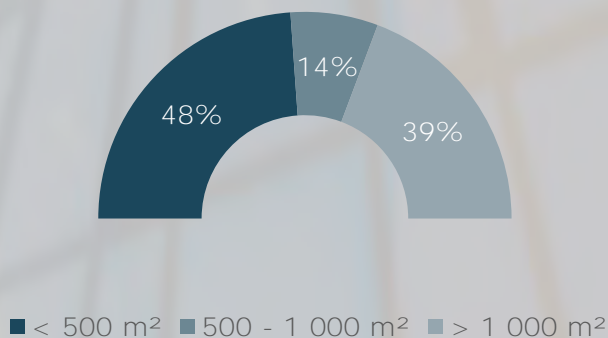
Cette performance s'explique également par un volume record des opérations directes et en comptes-propres. Ces dernières ont cumulé 11 500 m<sup>2</sup>, contre 2 000 m<sup>2</sup> en 2021 ou bien encore 4 400 m<sup>2</sup> en 2020. La dynamique du marché se heurte néanmoins à la rareté de l'offre neuve 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>**

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 %).

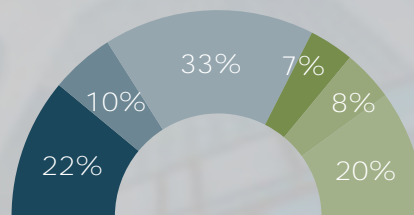
L'activité se concentre essentiellement dans le cœur métropolitain au sein des secteurs tertiaires établis. C'est notamment le cas de l'hypercentre de Tours et Tours Sud. Les communes limitrophes, à l'image des Granges Galand, Saint-Pierre-des-Corps ou encore Chambray-les-Tours, bénéficient également 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 €/m<sup>2</sup>/an, tandis qu'elles oscillent de 110 € à 150 €/m<sup>2</sup>/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<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