

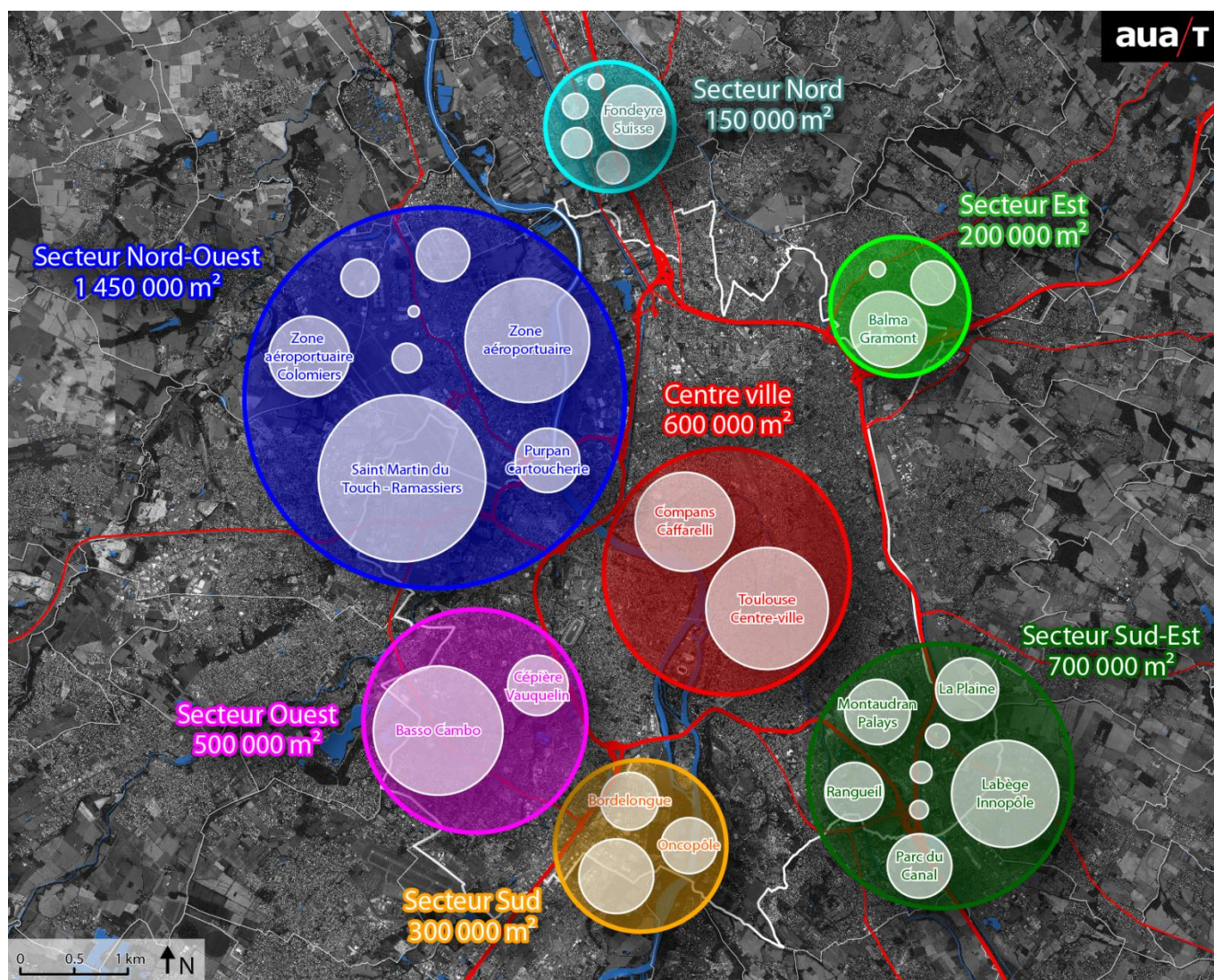
AGGLOMÉRATION TOULOUSAINE

BILAN 2014

SOMMAIRE

Chiffres-clés et tendances	p. 3
La demande placée de bureaux	p. 4
L'offre de bureaux	p. 5
Les valeurs locatives des bureaux	p. 5
Les locaux d'activités et la logistique	p. 6
L'investissement en immobilier d'entreprise	p. 7

RÉPARTITION DU PARC DE BUREAUX AU SEIN DU TERRITOIRE DE L'AGGLOMÉRATION



Source : OTIE-AUAT

CHIFFRES-CLÉS ET TENDANCES

CHIFFRES-CLÉS

Parc de bureaux	4 200 000 m ²	
Demande placée de bureaux	142 000 m ²	↗
Offre immédiate de bureaux	213 000 m ²	↗
Loyer "top" des bureaux 2014	230 €/m ²	↗
Demande placée de locaux d'activités	104 400 m ²	↗
Investissement	456 M€	↗

Sources : KEOPS / OTIE-AUAT

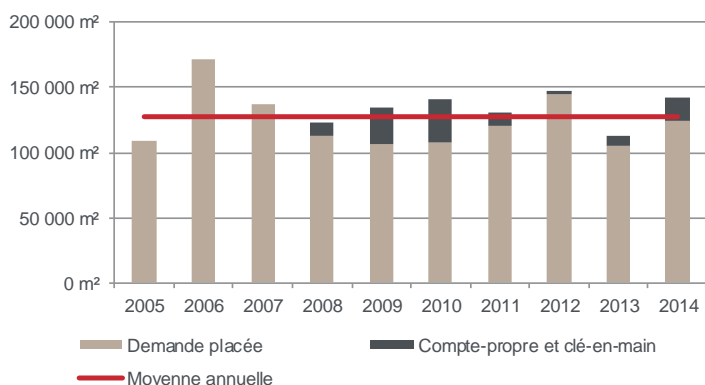
TENDANCES

- Marché des bureaux :
 - Un placement 2014 robuste, soutenu par les grandes transactions.
 - Une offre immédiate en hausse, en raison de libérations de locaux de 2nde main.
 - Des valeurs locatives stables.
- Une année dynamique tant en matière de locaux d'activités qu'en logistique.
- Un marché de l'investissement animé par les acquisitions du siège de SAFRAN et du centre commercial LABÈGE 2.

LA DEMANDE PLACÉE DE BUREAUX

→ Évolution de la demande placée

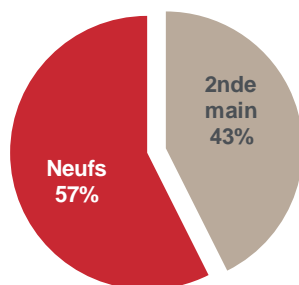
DEMANDE PLACÉE DANS L'AGGLOMÉRATION DE TOULOUSE (en m²)



Sources : KEOPS / OTIE-AUAT

→ Typologie de locaux

% DU VOLUME PLACÉ DANS L'AGGLOMÉRATION DE TOULOUSE



Sources : KEOPS / OTIE-AUAT

UN MARCHÉ DYNAMIQUE PORTÉ PAR LES GRANDES SIGNATURES

Avec 142 000 m² en 2014, la demande placée toulousaine progresse de 26 % par rapport à 2013. Il s'agit du 3^{ème} meilleur niveau de la décennie.

Contrairement à l'année 2013, les grandes transactions, supérieures à 1 000 m², ont soutenu le marché toulousain, spécialement à Blagnac. SAFRAN s'est en effet positionné sur une opération clé-en-main de 25 000 m² et AKKA TECHNOLOGIES a choisi un projet de 11 500 m² sur cette commune où est situé l'aéroport toulousain.

Les grandes transactions (>1 000 m²) sont nettement plus consommatrices de bureaux neufs, devenus majoritaires dans le placement.

Pour les signatures inférieures à 1 000 m² en revanche, les difficultés économiques persistent. Les petites entreprises sont souvent restées indécises ou se sont reportées sur la solution la moins coûteuse et la moins risquée, à savoir la renégociation de leur bail. Toutefois, si seulement 183 signatures inférieures à 500 m² ont été recensées en 2014 contre 189 l'année précédente, le volume placé est resté stable, la surface moyenne prise à bail étant en hausse.

SÉLECTION DE TRANSACTIONS 2014

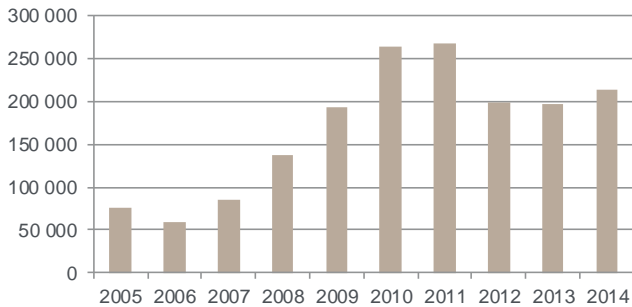
Trimestre	Pôle	Commune	Surface	Type de transaction	État	Preneur	Typologie
T2	Andromède	Blagnac	25 184 m ²	Transaction en direct	Neuf	SAFRAN	Aéronautique
T4	Zone aéroportuaire	Blagnac	17 671 m ²	Compte propre	Neuf	AIRBUS GROUP	Aéronautique
T1	Andromède	Blagnac	11 500 m ²	Vente utilisateur	Neuf	AKKA	Aéronautique
T1	Basso Cambo	Toulouse	4 746 m ²	Location	Ancien	CGI FRANCE	Services
T1	Saint-Martin-du-Touch - Ramassiers	Toulouse	3 705 m ²	Location	Neuf	ECA SINTERS	Électronique
T3	Labège Innopole	Labège	3 385 m ²	Location	Neuf	CEGEDIM ACTIV	Informatique

Sources : KEOPS / OTIE-AUAT

L'OFFRE DE BUREAUX

→ Volumes

OFFRE DISPONIBLE IMMÉDIATEMENT
DANS L'AGGLOMÉRATION DE TOULOUSE (en m²)



Source : KEOPS / OTIE-AUAT

UNE OFFRE DE 2^{NDE} MAIN QUI S'ALOURDIT

Nourrie par quelques libérations, l'offre immédiate est globalement en hausse, sans pour autant revenir à son niveau de 2010-2011. L'offre de 2^{nde} main accuse ainsi une progression de l'ordre de 18 % par rapport à 2013.

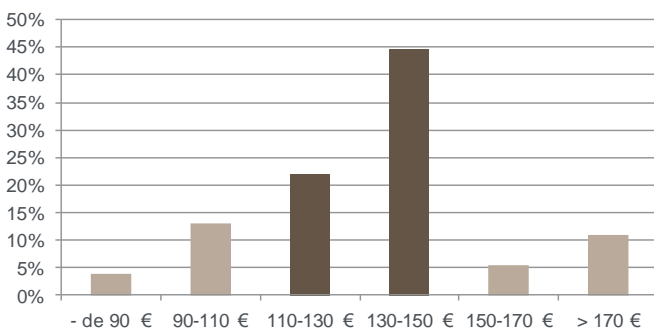
L'offre neuve reste stable depuis 3 ans, avec 59 000 m² disponibles immédiatement. Plus de la moitié de ces surfaces se trouvent sur le seul site de Bordelongue / Portes Sud. Malgré tout, les entreprises ont préféré se positionner sur des projets et des opérations clés-en-mains à construire, ce qui n'a pas permis d'absorber cette offre neuve.

Toutefois, le taux de vacance reste maîtrisé au sein de l'agglomération toulousaine et se situe aux alentours de 5 %.

LES VALEURS LOCATIVES DES BUREAUX

→ Répartition des transactions 2014 selon la tranche de valeurs locatives

VALEUR FACIALE EN € HT HC / M² / AN



Source : KEOPS / OTIE-AUAT

DES LOYERS STABLES

Les valeurs locatives sont restées stables, le loyer *prime* atteignant jusqu'à 230 €/m² à Toulouse. Par exemple, la société VALTECH a loué plus de 900 m² de locaux restructurés dans une ancienne église à 230 €/m².

Toutefois, les transactions de 1^{ère} main les plus importantes concernent des clés-en-mains dont les valeurs restent confidentielles.

70 % du volume placé en 2014 se signe entre 110 et 150 €/m², cette fourchette illustrant un cœur de marché attractif.

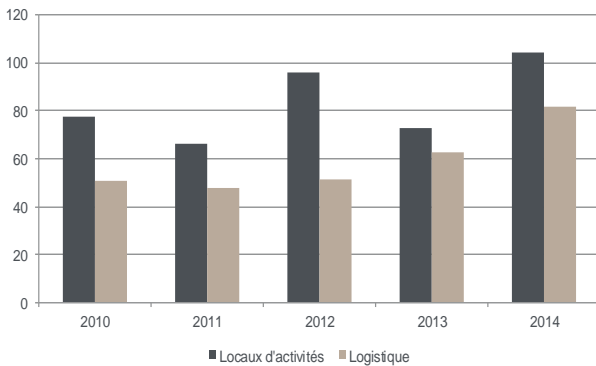
Si elle ne trouve pas preneur, l'offre de 2^{nde} main, devenue abondante, pourrait tirer les valeurs locatives à la baisse dans les prochains mois.

	Toulouse	Périphérie
<i>Prime</i>	200/230 €	150-170 €
Cœur de marché	130-150 €	100-130 €
Valeurs planchers	100-110 €	80-100 €

LES LOCAUX D'ACTIVITÉS ET LA LOGISTIQUE

→ La demande placée de locaux d'activités et de logistique

DEMANDE PLACÉE DANS L'AGGLOMÉRATION DE TOULOUSE
(en millions de m²)



Source : KEOPS / OTIE-AUAT

→ Les valeurs locatives moyennes (en € HT HC / m² / an)

Loyers moyens	
Locaux d'activités	50-70 €
Entrepôts-Logistique	40-50 €

DES MARCHÉS TRÈS DYNAMIQUES

Le placement 2014 de locaux d'activités, qui totalise 104 000 m², est le meilleur niveau observé depuis 2010. Comme en 2013, c'est surtout le quart nord-est qui s'est révélé dynamique, affichant une hausse de 58 % par rapport à 2013. Mais les offres neuves se font rares et l'offre de 2^{nde} main apparaît comme majoritairement obsolète.

Les valeurs locatives sont stables et généralement comprises entre 50 et 70 €/m². Les locaux neufs peuvent se louer aux alentours de 90 €/m².

Le marché des entrepôts et de la logistique a fait preuve de vigueur et les 81 000 m² placés en 2014 établissent un record depuis 2010. Les transactions ont essentiellement porté sur des comptes-propres, de classe A, qui permettent aux utilisateurs de louer un entrepôt aux dernières normes environnementales et parfaitement adapté à leurs besoins. Contrairement à l'année précédente où le placement était bien réparti sur le territoire, l'activité s'est concentrée en 2014 pour plus de la moitié des surfaces au nord-ouest de l'agglomération.

Les entrepôts dont la taille est en deçà de 5 000 m² se louent jusqu'à 50 €/m² mais les locaux de plus grande taille ont un loyer généralement inférieur, autour de 40-42 €/m².

SÉLECTION DE TRANSACTIONS 2014

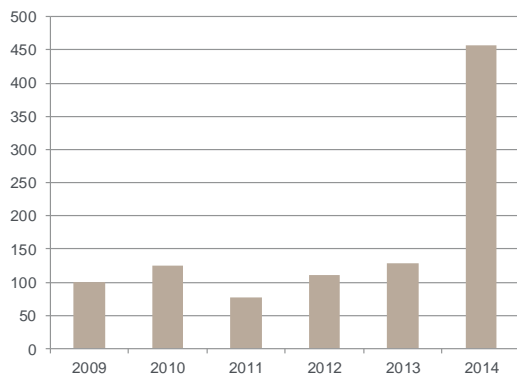
Trimestre	Nature	Commune	Surface	Type de transaction	État	Preneur
T2	Entrepôt - Stockage	Cornebarrieu	41 000 m ²	Compte propre	Neuf	AIRBUS
T3	Entrepôt - Stockage	Toulouse	10 000 m ²	Compte propre	Neuf	DENJEAN
T3	Entrepôt - Stockage	Toulouse	6 300 m ²	Compte propre	Neuf	LIEBHERR AÉROSPACE
T2	Local d'activités	Toulouse	5 836 m ²	Location	Neuf	CHRONOPOST
T4	Local d'activités	Escalquens	5 836 m ²	Compte propre	Neuf	LA TOULOUSAIN
T4	Local d'activités	Castelnau-d'Estrétefonds	4 791 m ²	Location	Ancien	CYTEC PROCESS MATERIALS

Sources : KEOPS / OTIE-AUAT

L'INVESTISSEMENT

→ Évolution des volumes investis en immobilier d'entreprise

DANS L'AGGLOMÉRATION DE TOULOUSE (en millions d'euros)



Source : KEOPS / OTIE-AUAT

UNE ANNÉE EXCEPTIONNELLE

Plus de 450 M€ ont été investis en 2014 à Toulouse. Au total, une vingtaine de transactions ont été signées dont 15 en bureaux. Toulouse attire autant les investisseurs institutionnels que privés et devient la 4^{ème} ville régionale la plus attractive à cet égard après Lyon, Lille et Marseille.

Le commerce concentre près de la moitié des engagements 2014. L'acquisition du centre commercial Labège 2, d'une surface de 21 400 m², par CARMILA pèse lourdement dans ce chiffre. Elle s'est conclue dans le cadre de la cession par UNIBAIL RODAMCO d'un portefeuille de 6 centres commerciaux en France à un taux initial de 5,5 %.

Les bureaux ne sont pas en reste et établissent également un record pour totaliser plus de 220 M€ investis sur l'année. L'opération la plus significative porte sur le siège de Safran, d'une surface de 25 000 m², acquis en VÉFA par le CRÉDIT AGRICOLE à prix confidentiel. D'autres opérations marquantes ont animé le marché avec par exemple Arc-en-Ciel à Saint-Martin-du-Touch, achevé en 2008 qui a été acquis pour près de 33 M€ par Perial ou encore le bâtiment Osmose à Blagnac, 13 000 m² achevés en 2009, et acquis pour plus de 22 M€ par Ciloger. Les taux de ces 2 opérations intégralement louées sont compris entre 7,2 et 8 %, illustrant bien la recherche de rendement locatif des SCPI. En 2014, le taux *prime* à Toulouse ressort ainsi aux alentours de 6-7 % tandis que les bureaux de 2^{nde} main se négocient plutôt à 8-10 %.

Pour les autres types d'actifs, 2 acquisitions ont été signées sur des locaux d'activités et des entrepôts. Elle ne concerne toutefois qu'un montant anecdotique.

En marge de ces chiffres, les transactions de gré à gré semblent monnaie courante dans cette région.

Contacts

KEOPS TOULOUSE

Guillaume ROUZIES
Directeur

1 rue Gugliermo Marconi
31400 TOULOUSE CEDEX

Tél : + 33 (0)5 62 88 10 10
Fax : + 33 (0)5 62 88 36 01

LIGNE RÉGIONS

Guy DEFORGE
Directeur Général Adjoint
Guy.deforge@keops.fr

Isabelle ASSENS

Directeur Études et Recherche

Cindy EMOND

Chargée d'Études

43- 47, avenue de la Grande Armée
CS 61714
75782 PARIS CEDEX 16

Tél : + 33 (0)1 56 88 91 85
Fax : + 33 (0)1 56 88 92 19
E-mail : etudes@keops.fr
Web : www.keops.fr

KEOPS

CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE



une belle vie immobilière

SIÈGE SOCIAL

43- 47, avenue de la Grande Armée
CS 61714
75782 PARIS CEDEX 16

Tél.: +33 (0)1 56 88 92 00
etudes@keops.fr

Directeur de la Publication :
Laurent CASTELLANI

Directeur de la Rédaction :
Isabelle ASSENS

Études et Recherche :
Cindy EMOND

Document édité et diffusé par la Direction des Études et Recherche de KEOPS.

Tous droits de reproduction interdits, sauf accord de KEOPS.