

# AGGLOMÉRATION TOULOUSAINÉ

## BILAN 2015

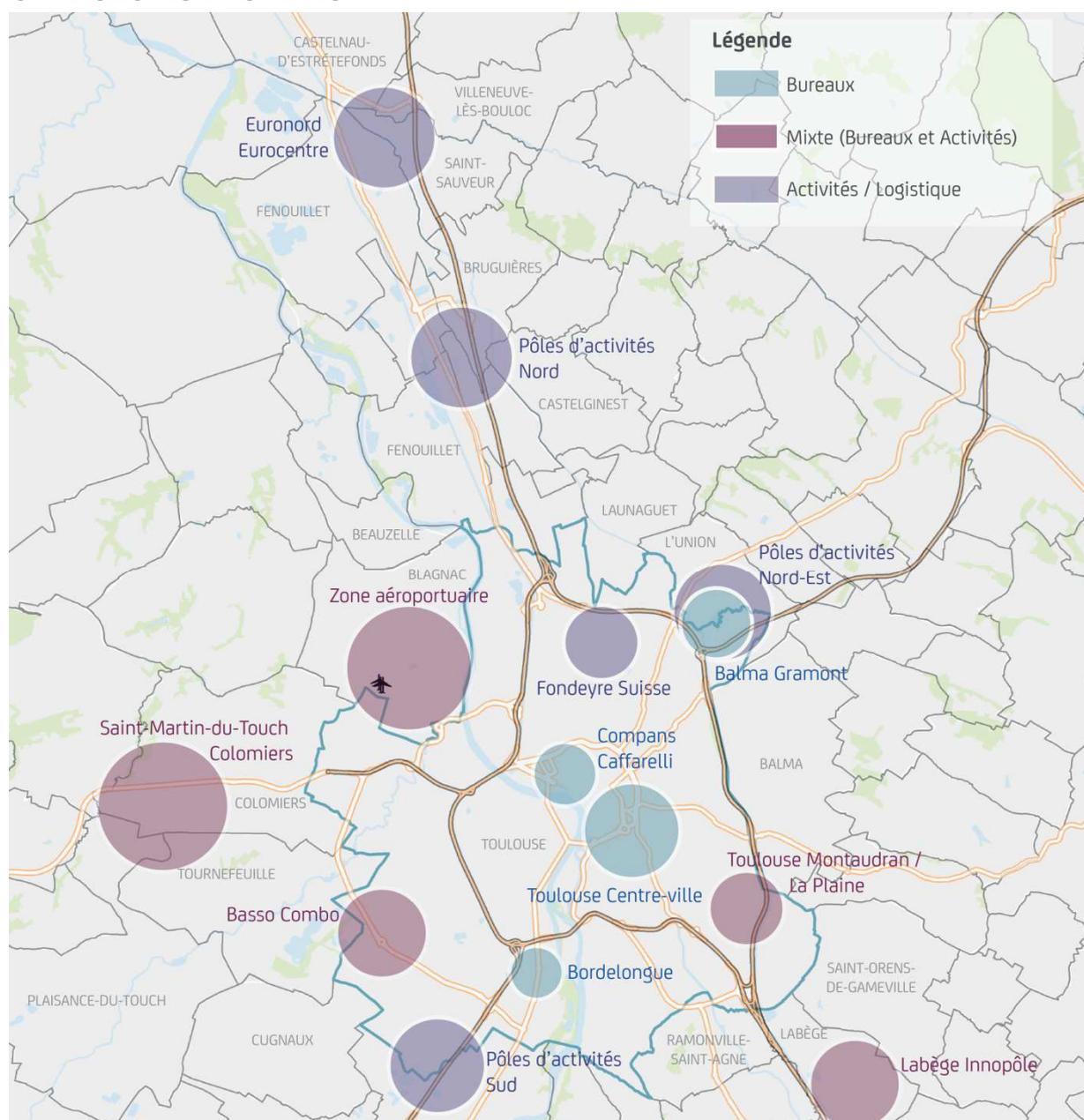
MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE



## 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

## LES PRINCIPALES ZONES D'ACTIVITÉS



Source : OTIE-AUAT, NCT



## CHIFFRES-CLÉS ET TENDANCES 2015



### BUREAUX

# 4,2 Mm<sup>2</sup>

Parc de bureaux

# -19%

avec 115 100 m<sup>2</sup> placés

# 220 000 m<sup>2</sup>

d'offres à 6 mois

# 220 €/m<sup>2</sup>

de loyer *prime*



### LOGISTIQUE, ACTIVITÉ

# 81%

de locaux d'activités de 2<sup>nde</sup> main commercialisés

# 20 500 m<sup>2</sup>

de demande placée d'entrepôts



### INVESTISSEMENT

# 190 M€

engagés en immobilier d'entreprise

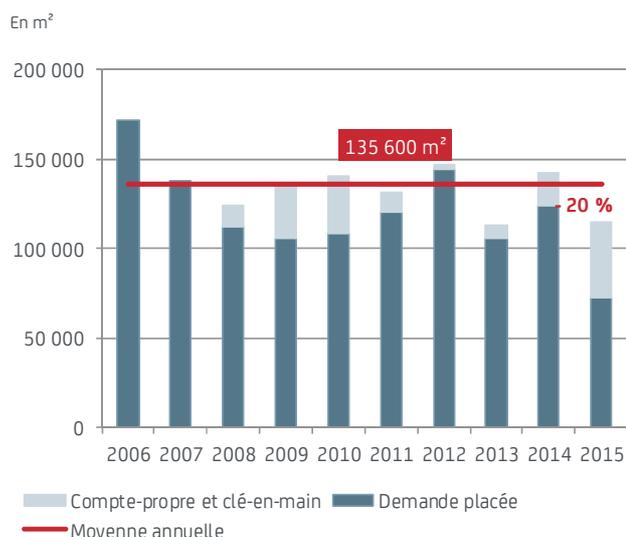
## FAITS MARQUANTS DE L'ANNÉE

- > Contrairement à la tendance générale, le marché toulousain des bureaux a été très actif au 1<sup>er</sup> semestre 2015, puis un net ralentissement a été observé en 2<sup>nde</sup> partie d'année. Au final, le placement de bureaux accuse une baisse de 12 % par rapport aux 5 dernières années, tout en confirmant la 4<sup>ème</sup> place en province de la ville rose.
- > L'offre reste stable depuis 4 ans, avec des locaux de 2<sup>nde</sup> main abondants et une raréfaction des bureaux neufs.
- > Le loyer *prime* se stabilise pour atteindre 220 €/m<sup>2</sup> en centre-ville tandis que les loyers de 2<sup>nde</sup> main se sont plutôt resserrés dans une fourchette entre 110 et 150 €/m<sup>2</sup>, aussi bien à Toulouse qu'en périphérie.
- > La demande placée en locaux d'activités a diminué de 18 %, et la logistique a subi un véritable coup d'arrêt avec seulement 3 transactions sur des entrepôts de petite taille.
- > Après un volume 2014 exceptionnel, les montants investis en immobilier d'entreprise en 2015 affichent une baisse prévisible à 190 M€, qui ne remet pas en cause l'attractivité du marché toulousain. Aucun centre commercial n'a animé le marché alors qu'en 2014, le centre commercial Labège 2 avait été acquis par CARMILA.



## LA DEMANDE PLACÉE DE BUREAUX

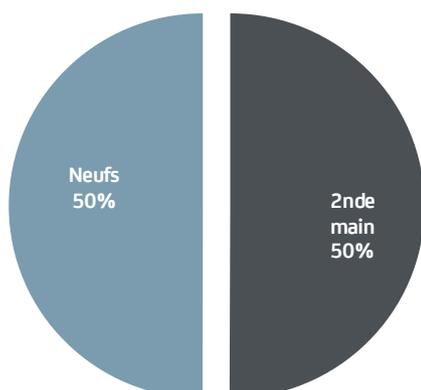
### Évolution de la demande placée



Sources : NEXITY CONSEIL ET TRANSACTION / OTIE-AUAT

### Typologie de locaux

% DU VOLUME PLACÉ



Sources : NEXITY CONSEIL ET TRANSACTION / OTIE-AUAT

### > UN MARCHÉ ANIMÉ PAR LES COMPTES-PROPRES ET CLÉS-EN-MAIN

Après un 1<sup>er</sup> semestre très actif, le marché termine l'année en retrait de 20 % par rapport à 2014. Ce niveau est également inférieur de 15 % à la moyenne annuelle depuis 10 ans. Néanmoins, avec 115 000 m<sup>2</sup> placés sur l'année, Toulouse reste le 4<sup>ème</sup> marché de bureaux de province.

L'aéronautique, activité cruciale à Toulouse, compte pour 28 600 m<sup>2</sup> soit environ un quart du placement, contre 54 000 m<sup>2</sup> (38 %) en 2014, ce qui contribue à expliquer le ralentissement observé.

Le cru 2015 est marqué par une forte proportion de comptes-propres ou de clés-en-main, avec 4 opérations pour près de 43 000 m<sup>2</sup>. Ces transactions sur des bâtiments à construire en fonction des besoins des entreprises prennent l'avantage par rapport aux pré-commercialisations, qui ne permettent pas toujours une aussi grande adaptation.

Les bureaux neufs concentrent la moitié du placement et la qualité des locaux commercialisés augmente avec la taille des transactions : 8 % de bureaux neufs pour les transactions inférieures à 200 m<sup>2</sup>, 16 % entre 200 et 1 000 m<sup>2</sup> et 72 % pour celles supérieures à 1 000 m<sup>2</sup>.

Les 189 locations recensées représentent 46 % du placement (en incluant les comptes propres), avec une taille moyenne de 282 m<sup>2</sup>, même si 25 d'entre elles dépassent 500 m<sup>2</sup>, dont 3 sont supérieures à 3 000 m<sup>2</sup>.

Les ventes à utilisateurs, en baisse de 24 %, ont bénéficié de taux d'intérêt très faibles en 2015 mais souffert de la raréfaction de l'offre.

À l'exception de Toulouse qui concentre plus de la moitié du placement 2015, les principaux pôles tertiaires de l'agglomération sont Blagnac, Labège et Balma Gramont avec environ 40 % des m<sup>2</sup> commercialisés.

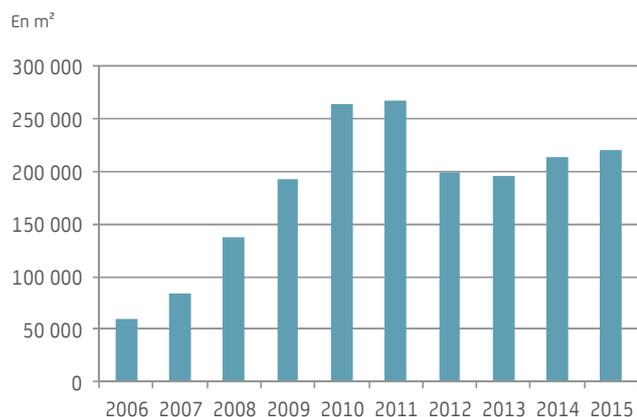
### Sélection de transactions 2015

Contrat	Commune	Adresse	État des locaux	Surface	Preneur
Compte propre	Toulouse	75 rue Saint-Roch	Neuf	15 500 m <sup>2</sup>	RECTORAT DE TOULOUSE
Compte propre	Blagnac	ND	Neuf	10 600 m <sup>2</sup>	AIRBUS GROUP
Clé en main	Labège	ZAC de l'Hers	Neuf	9 997 m <sup>2</sup>	THALÈS
Compte propre	Blagnac	ND	Neuf	6 800 m <sup>2</sup>	AIRBUS GROUP
Vente utilisateur	Toulouse	7-9 bd Sébastopol	Ancien	5 780 m <sup>2</sup>	TOULOUSE HABITAT
Location	Toulouse	Av. du Général Eisenhower	Neuf	3 856 m <sup>2</sup>	MILAN PRESSE
Location	Toulouse	Av. du Général Eisenhower	Neuf	3 380 m <sup>2</sup>	COVÉA
Location	Toulouse	Allées des Pionniers de l'Aeropostale	Ancien	3 120 m <sup>2</sup>	EIFFAGE ÉNERGIE

Sources : NEXITY CONSEIL ET TRANSACTION / OTIE-AUAT



## Offre de bureaux à Toulouse



Sources : NEXITY CONSEIL ET TRANSACTION / OTIE-AUAT

### > UNE OFFRE STABLE DEPUIS 4 ANS

L'offre totalise 220 000 m<sup>2</sup> disponibles et reste stable, après le pic des années 2010 / 2011 à plus de 250 000 m<sup>2</sup>. En considérant l'offre à un an, près de 300 000 m<sup>2</sup> sont actuellement sur le marché, ce qui est plus que suffisant pour satisfaire la demande.

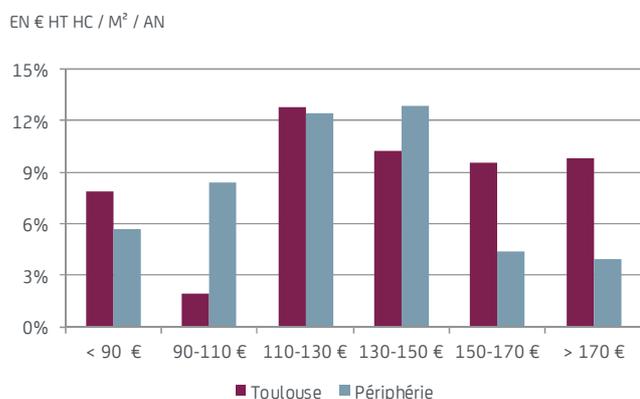
En revanche, alors que les preneurs plébiscitent souvent les immeubles de 1<sup>ère</sup> main, l'offre neuve continue à se réduire drastiquement, avec seulement 12 900 m<sup>2</sup> disponibles contre presque 60 000 m<sup>2</sup> en 2014. Certaines surfaces vacantes dans des immeubles livrés depuis plus de 5 ans sont désormais comptabilisées en 2<sup>nde</sup> main même si ces immeubles n'ont jamais été occupés : Portes Sud et le Phénix à Bordelongue.

De plus, les disponibilités ne sont pas toujours situées dans les quartiers ayant absorbé le plus de m<sup>2</sup> en 2015. Le centre-ville semble plutôt sous-offreur, quand le nord-ouest est plutôt sur-offreur et mono-activité (aéronautique).



# LES LOYERS FACIAUX DE TRANSACTIONS

## Transactions 2015 par tranche de valeurs locatives faciales



Sources : NEXITY CONSEIL ET TRANSACTION / OTIE-AUAT

### > DES LOYERS MIEUX ORIENTÉS QUE DÉBUT 2015

Les valeurs faciales se sont assez bien comportées, et les loyers de bureaux en centre-ville dépassent 200 €/m<sup>2</sup> grâce à plusieurs transactions à 220 €/m<sup>2</sup> dans des bureaux anciens de qualité. La tranche de loyers > 170 €/m<sup>2</sup> représente plus de 10 % des locations, alors qu'au 1<sup>er</sup> semestre elle s'était réduite en faveur des tranches de valeurs inférieures. Ces transactions *prime* ou assimilées sont principalement situées en centre-ville de Toulouse.

Les locaux neufs, généralement excentrés du centre-ville ont toujours une valeur locative de 140 à 150 €/m<sup>2</sup>.

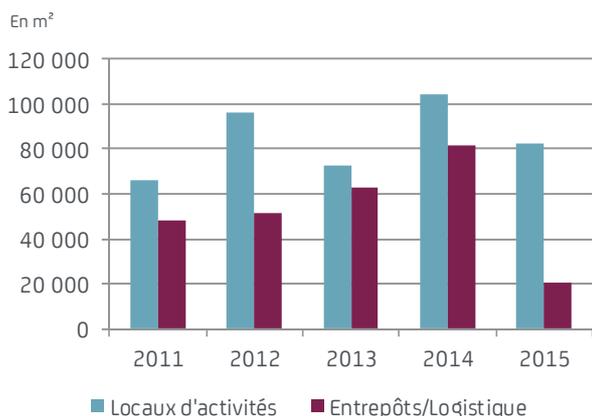
Enfin, 48 % du volume placé en 2015 se sont signés entre 110 et 150 €/m<sup>2</sup>. Ce cœur de marché attractif offre des opportunités aussi bien en centre-ville qu'en périphérie toulousaine.

	Toulouse	Périphérie
<i>Prime</i>	180-220 €	145-150 €
<b>Coeur de marché</b>	<b>110-165 €</b>	<b>100-140 €</b>
Valeurs planchers	80-100 €	75-95 €



## LES LOCAUX D'ACTIVITÉS ET LA LOGISTIQUE

### Placement de locaux d'activités et logistique



Sources : NEXITY CONSEIL ET TRANSACTION / OTIE-AUAT

### Valeurs locatives faciales

EN € HT HC / M<sup>2</sup> / AN

#### Loyers moyens

Locaux d'activités 55-100 €

Entrepôts-Logistique 35-50 €

### > LA LOGISTIQUE À LA TRAÎNE

Le marché des locaux d'activités accuse une baisse de 21 % par rapport à 2014, et s'inscrit légèrement en deçà de la moyenne de ces 5 dernières années.

La raréfaction de l'offre neuve a contraint les entreprises à choisir des locaux de 2<sup>nd</sup>e main, qui totalisent désormais plus de 80 % du placement de locaux d'activités, en dépit de leur qualité moyenne, voire obsolète.

Contrairement au marché des bureaux, les ventes à utilisateurs ont été nombreuses, pour concentrer 27 % du placement 2015 contre seulement 15 % en 2014. Les faibles taux d'intérêt et une offre abondante expliquent ce dynamisme.

Géographiquement, le marché des locaux d'activités reste diffus mais quelques territoires ont tiré leur épingle du jeu : 35 % des surfaces placées en 2015 sont concentrées sur les pôles d'activités du Nord, du Nord-Est et du Sud. Les zones mixtes telles Saint-Martin-du-Touch, la zone aéroportuaire ou Labège Innopôle concentrent 10 % du marché 2015.

Le marché de l'entrepôt et de la logistique a subi, quant à lui, un net ralentissement avec seulement 3 transactions de petite taille totalisant 20 500 m<sup>2</sup>. Il s'agit du plus faible score de demande placée observé depuis 2010.

Les comptes-propres et clés-en-main ont manqué à l'appel en 2015. Néanmoins, d'importants projets sont à l'étude. Par exemple, LIDL souhaite étendre son entrepôt à Baziège et devrait poser au plus tôt la 1<sup>ère</sup> pierre de ce nouveau bâtiment en 2017.

### Sélection de transactions 2015

Contrat	Nature	Commune	Adresse	Surface	État	Preneur
Location	Logistique	Castelnau-d'Estrétefonds	Avenue de Fontréal	7 473 m <sup>2</sup>	Ancien	I-RUN
Vente utilisateur	Local d'activités	Toulouse	2 rue de l'Égalité	7 000 m <sup>2</sup>	Ancien	SOCCER
Location	Logistique	Castelnau-d'Estrétefonds	Avenue de Fontréal	6 303 m <sup>2</sup>	Ancien	PRO ARCHIVES SYSTEMS
Compte propre	Local d'activités	Cornebarrieu	Rue Clément Ader	5 400 m <sup>2</sup>	Neuf	SABENA TECHNICS
Location	Entrepôt - Stockage	Toulouse	8 Avenue de Fondeyre	4 100 m <sup>2</sup>	Ancien	KUEHNE & NAGEL
Location	Local d'activités	Toulouse	5 rue Paul Mesplé	3 528 m <sup>2</sup>	Ancien	SIEMENS
Location	Local d'activités	Grisolles	114 route d'Ondes	3 100 m <sup>2</sup>	Ancien	SYNGENTA
Location	Local d'activités	Toulouse	Rue de l'Égalité	2 965 m <sup>2</sup>	Ancien	ND

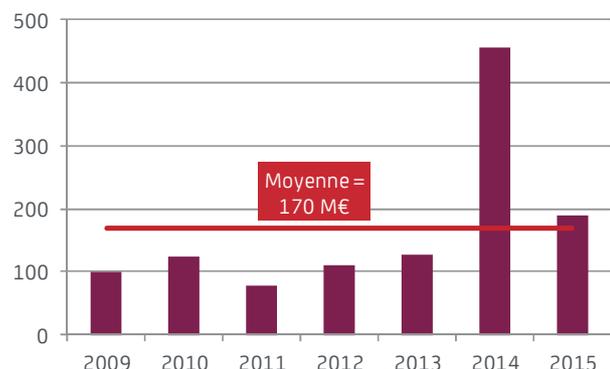
Sources : NEXITY CONSEIL ET TRANSACTION / OTIE-AUAT



## L'INVESTISSEMENT EN MIDI-PYRÉNÉES

### Montants investis en immobilier d'entreprise\*

En millions €



Sources : NEXITY CONSEIL ET TRANSACTION / OTIE-AUAT

### \* bureaux, commerces, logistique et locaux d'activités

### > ENCORE UNE BELLE PERFORMANCE

Après une année 2014 exceptionnelle, 190 millions d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise\* au sein de la région Midi-Pyrénées. Ce montant représente presque le double de celui constaté en moyenne par an sur la période 2009-2013 : 108 M€.

Plusieurs cessions significatives de bureaux ont été signées, dont 2 VEFA (ventes en l'état futur d'achèvement) :

- 10 000 m<sup>2</sup> à Labège achetés par MIDI 2I et livrables en 2016,
- 9 600 m<sup>2</sup> à Toulouse achetés par LA FRANÇAISE AM, également livrables en 2016.

Le taux *prime* est toujours estimé autour de 6 à 6,5 % pour les bureaux. C'est le double des taux constatés à Paris QCA, et Toulouse offre à présent un différentiel d'au moins 100 points de base avec Lyon.

Les locaux d'activités et la logistique ont également fait l'objet de marques d'intérêt avec, par exemple, l'acquisition par le *fund manager* américain CBRE GLOBAL INVESTORS de 30 000 m<sup>2</sup> à Castelnau-d'Estrétefonds, pour 23 M€.

Aucun *retail park* ou centre commercial n'a en revanche animé le marché local de l'investissement en 2015, et seules quelques boutiques en pied d'immeubles ont probablement changé de mains, comme chaque année, pour une part marginale dans les volumes.

L'année 2016 s'annonce très prometteuse, puisque Toulouse devient officiellement la capitale de la nouvelle grande région Midi-Pyrénées-Languedoc-Roussillon, ce qui devrait à la fois stimuler la demande locative, notamment de bureaux, et l'appétit des investisseurs.

## Contacts

KEOPS TOULOUSE, membre du réseau Nexity Conseil et Transaction

**Guillaume ROUZIES**  
Directeur

1 rue Guglielmo Marconi  
31400 TOULOUSE CEDEX

Tél : + 33 (0)5 62 88 10 10  
Fax: + 33 (0)5 62 88 36 01  
Guillaume.rouzies@keops.fr

LIGNE RÉGIONS

**Guy DEFORGE**  
Directeur Général Adjoint  
Gdeforge@nexity.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-nct@nexity.fr  
Web: ct.nexity.fr



SIÈGE SOCIAL

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

Tél.: +33 (0)1 56 88 92 00  
Etudes-nct@nexity.fr

Directeur de la Rédaction :  
Isabelle ASSENS

Études et Recherche :  
Cindy EMOND

Document édité et diffusé par la Direction des Études et Recherche de NEXITY CONSEIL ET TRANSACTION.

Tous droits de reproduction interdits, sauf accord de NEXITY CONSEIL ET TRANSACTION.