

# KEOPS

membre du réseau



CONSEIL &  
TRANSACTION

## AGGLOMÉRATION TOULOUSAINÉ

### BILAN S1 2016

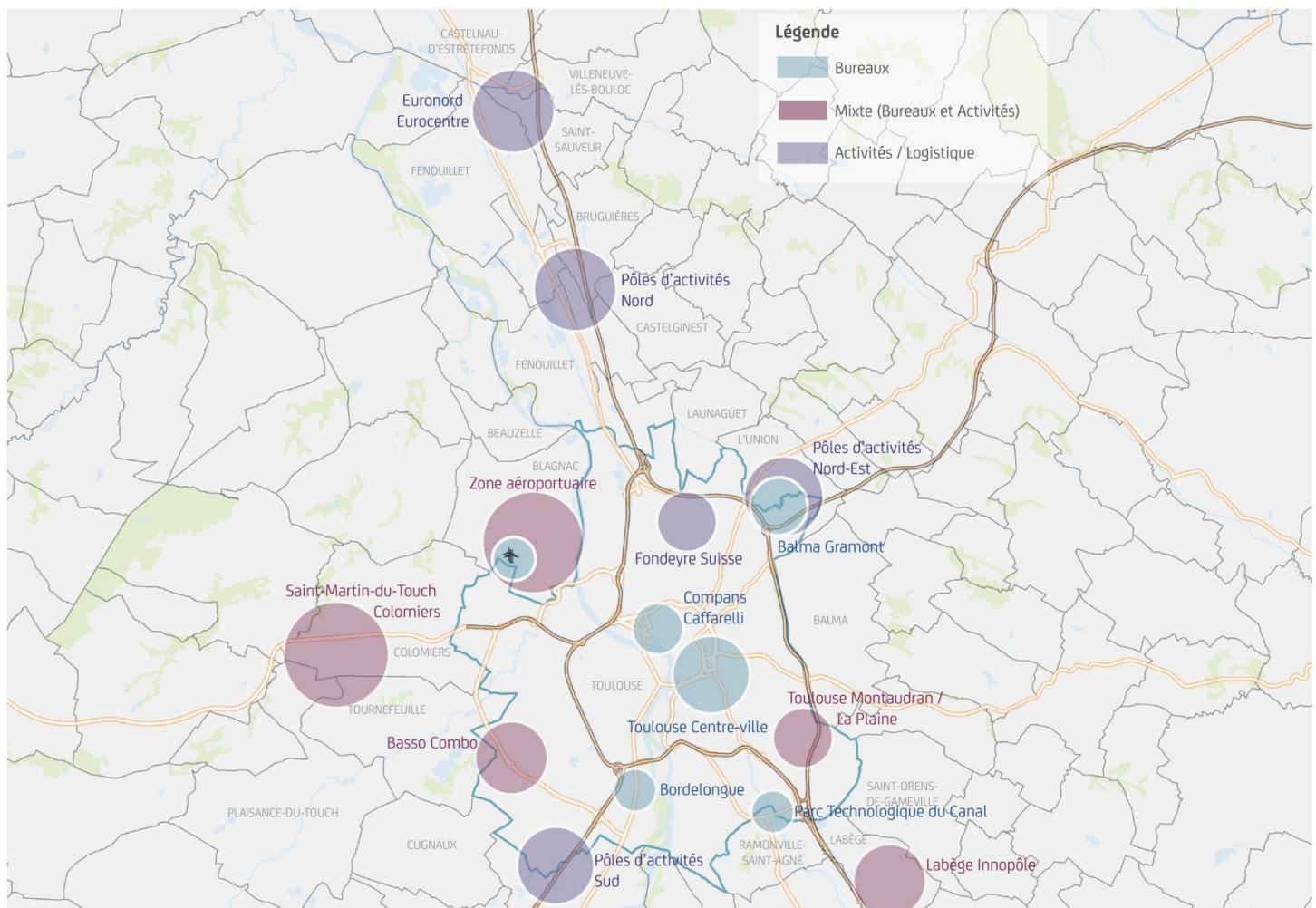
MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE



## 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 AU S1 2016



### BUREAUX

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

Parc de bureaux

# +31%

/ S1 2015 avec 89 800 m<sup>2</sup> placés

# 247 200 m<sup>2</sup>

d'offres disponibles à 6 mois

# 220 €/m<sup>2</sup>

de loyer *prime*



### LOGISTIQUE, ACTIVITÉ

# -19%

Évolution de la demande placée en locaux d'activités / S1 2015

# 68 800 m<sup>2</sup>

de demande placée d'entrepôts



### INVESTISSEMENT

# 46 M€

engagés en immobilier d'entreprise

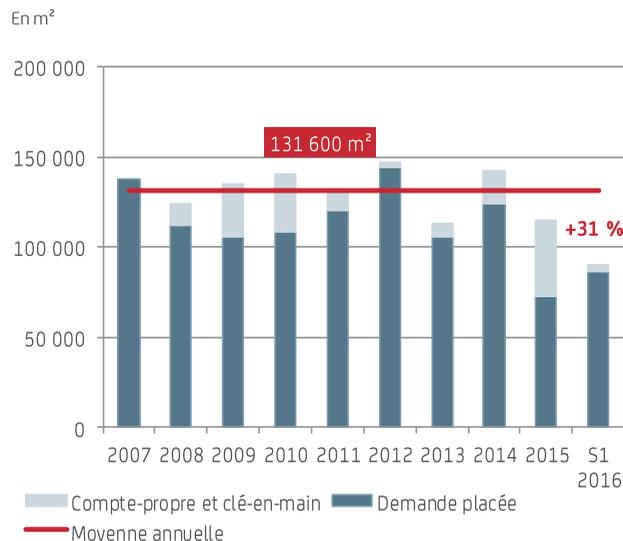
## FAITS MARQUANTS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2016

- > Toulouse devient officiellement la capitale régionale de l'Occitanie, même si le choix remonte à 2015.
- > Le marché des bureaux toulousain est très dynamique au cours de ce 1<sup>er</sup> semestre, avec de nombreuses transactions de plus de 1 000 m<sup>2</sup> signées sur des bureaux neufs, notamment au 2<sup>ème</sup> trimestre.
- > Les entreprises, en se positionnant sur les bureaux de dernière génération, ont libéré des immeubles de 2<sup>nde</sup> main, entraînant une hausse significative de l'offre.
- > Le loyer *prime* s'établit autour de 200 à 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 130 et 150 €/m<sup>2</sup>, aussi bien à Toulouse qu'en périphérie.
- > Si le placement en locaux d'activités continue de baisser, la logistique bénéficie d'une nette reprise avec 2 transactions de plus de 20 000 m<sup>2</sup>.
- > Le 1<sup>er</sup> semestre 2016 est plutôt décevant en matière d'investissement, tout en se concentrant quasi exclusivement sur des actifs de bureaux.



# LA DEMANDE PLACÉE DE BUREAUX

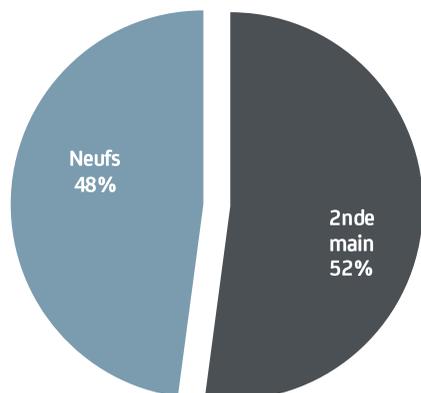
## Évolution de la demande placée



Sources : NEXITY CONSEIL ET TRANSACTION / OTIE-AUAT

## Typologie de locaux

% DU VOLUME PLACÉ



Sources : NEXITY CONSEIL ET TRANSACTION / OTIE-AUAT

## Sélection de transactions 2016

Trim.	Année	L/V	Bâtiment	Voie	Libellé	Ville	Usage	État	Surface m <sup>2</sup>	Preneur
T 2	2016	V				TOULOUSE	Bureaux neufs	Neuf	13 309	STELIA AEROSPACE (FILIALE 100% AIRBUS )
T 2	2016	L	GALAXIA			BLAGNAC	Bureaux récents	Etat d'usage	5 974	AIRBUS
T 2	2016	V	244	QUA	BORDELONGUE	TOULOUSE	Bureaux récents	Etat d'usage	3 000	GIB MEDIA
T 1	2016	V	1.3	ZA	DE LA CARTOUCHERIE	TOULOUSE	Bureaux neufs	Neuf	2 880	MUTUELLE SANTE AGRICOLE (MSA)
T 2	2016	L				LABEGE	Bureaux anciens	Etat d'usage	2 400	IOT VALLEY
T 2	2016	L				TOULOUSE	Bureaux anciens	Etat d'usage	1 000	ATHOME

Sources : NEXITY CONSEIL ET TRANSACTION / OTIE-AUAT

## > UN VOLUME SEMESTRIEL QUI DÉPASSE CELUI DE TOUTE L'ANNÉE 2015, AVEC UNE BELLE PERFORMANCE 2016 EN PERSPECTIVE

Avec près de 90 000 m<sup>2</sup> de bureaux commercialisés en un semestre, le niveau de la demande placée augmente de 31 % par rapport au S1 2015 et n'a jamais été aussi élevé, dépassant même d'ores et déjà le volume commercialisé tout au long de 2015 (hors comptes propres et clés-en-main). L'année 2016 semble donc très bien partie pour établir un nouveau record.

Plusieurs transactions significatives sont venues animées le marché, au 2<sup>ème</sup> trimestre notamment, avec STELIA AEROSPACE qui va s'installer dans 13 309 m<sup>2</sup> sur le site des Ramassiers. Les grandes surfaces > 1 000 m<sup>2</sup> trustent ainsi environ 70 % du marché au 1<sup>er</sup> semestre 2016 (contre 62 % en 2015).

Près de la moitié de ce même volume placé a porté vers des bureaux neufs, les entreprises recherchant en priorité des immeubles récents aux derniers standards environnementaux. Cependant, les comptes-propres et clés-en-main sont peu nombreux.

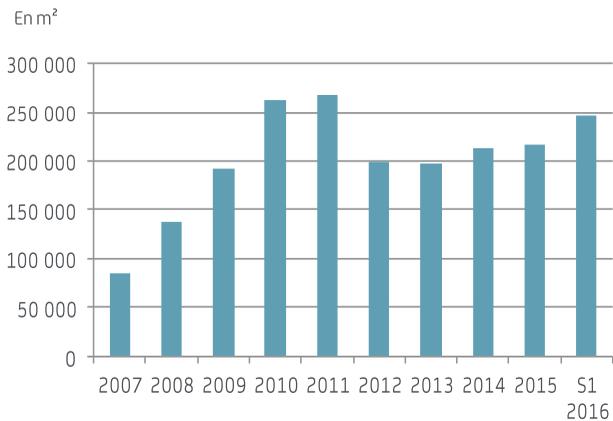
La typologie des utilisateurs se diversifie depuis le début de l'année. Alors que les sociétés liées à l'aéronautique sont régulièrement des poids lourds du marché de bureaux toulousain, au 1<sup>er</sup> semestre d'autres preneurs sont à remarquer : une société de conseil en e-marketing (GIB MEDIA), des start-up (IOT VALLEY et ATHOME) et FRAM, voyageur historiquement installé à Toulouse, a loué 2 086 m<sup>2</sup> en plein centre-ville, dans des locaux rénovés, privilégiant le bien-être des salariés.

Il est probable que le secteur public monte aussi en puissance dans les prochaines années, puisque Toulouse est devenue officiellement la capitale de la nouvelle région Occitanie, au détriment de Montpellier.



## L'OFFRE DISPONIBLE DE BUREAUX

### Offre de bureaux à Toulouse



Sources : NEXITY CONSEIL ET TRANSACTION / OTIE-AUAT

### > UNE AUGMENTATION DE L'OFFRE DE 2<sup>NDE</sup> MAIN

Toutes ces grandes transactions ont eu pour effet la libération de sites existants et l'offre est repartie à la hausse après 4 années de relative stabilité. Elle atteint 247 000 m<sup>2</sup>, avec une progression surtout perceptible au sein des secteurs Sud-Est (+ 11 %) et Nord-Ouest (+34 %).

L'écoulement de l'offre de 2<sup>nde</sup> main, qui s'alourdit d'année en année (+21 % par rapport au S1 2015), devient problématique, alors que seulement 4 % de bureaux neufs sont désormais disponibles.

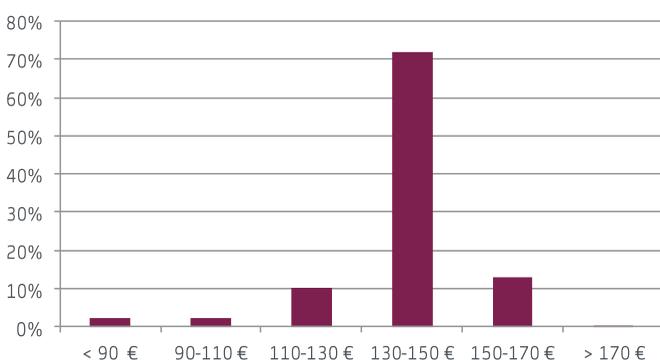
Il existe sans doute une fenêtre de tir pour commercialiser les produits de 2<sup>nde</sup> main avant d'importantes nouvelles livraisons de bureaux. La plupart sont prévues à horizon 2030, dans le cadre du futur réaménagement de la gare de Toulouse (qui devrait accueillir une ligne à grande vitesse en 2024). Le 8 juillet 2016, un protocole d'accord a été signé pour ce projet, qui prévoit notamment 300 000 m<sup>2</sup> de bureaux et 50 000 m<sup>2</sup> de commerces.



## LES LOYERS FACIAUX DE TRANSACTIONS

### Transactions sur un an par tranche de valeurs locatives faciales

EN € HT HC / M<sup>2</sup> / AN



Sources : NEXITY CONSEIL ET TRANSACTION / OTIE-AUAT

### > DES LOYERS STABLES EN 2016

Les valeurs faciales se sont bien comportées ce semestre, et le loyer *prime* résiste autour de 200 à 220 €/m<sup>2</sup>, soutenu par de grandes transactions en centre-ville de Toulouse.

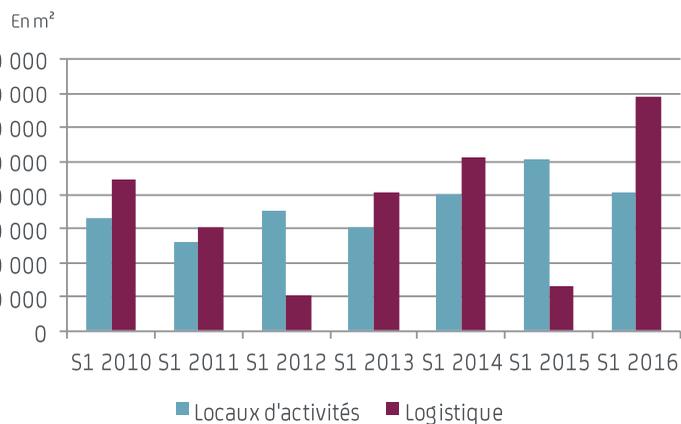
En 2016, le cœur de marché semble se restreindre dans la fourchette entre 130 et 150 €/m<sup>2</sup>, ces valeurs pouvant concerner des bureaux en centre-ville comme en périphérie toulousaine.

	Toulouse	Périphérie
Prime	180-220 €	145-150 €
Coeur de marché	110-165 €	100-140 €
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 €

Sources : NEXITY CONSEIL ET TRANSACTION / OTIE-AUAT

### > REPRISE DU MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE

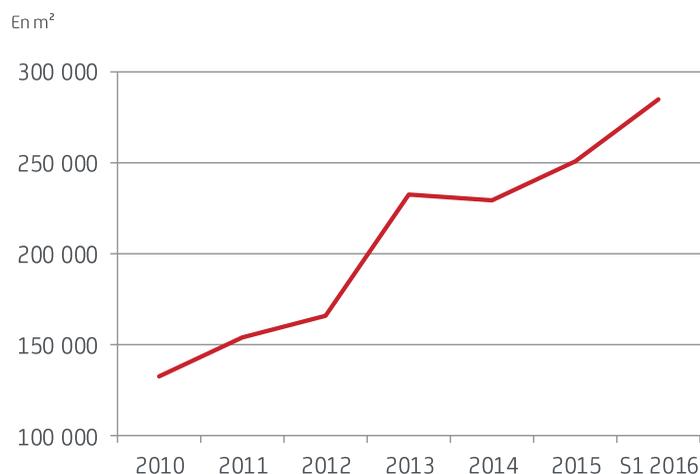
À l'instar des bureaux, le marché de la logistique atteint déjà un record à la mi-année avec près de 70 000 m<sup>2</sup> placés.

2 transactions majeures ont été signées : TOP TEX a acheté 22 000 m<sup>2</sup> dans Euronord / Eurocentre et PIERRE FABRE a fait construire 36 000 m<sup>2</sup> à Muret.

En parallèle, le marché des locaux d'activités poursuit le ralentissement d'ores et déjà observé fin 2015. Le placement, qui atteint 41 000 m<sup>2</sup>, est en baisse de 19 % par rapport à la même période de 2015.

Comme pour les bureaux, les grands mouvements notamment en logistique entraînent des libérations de locaux existants qui viennent alimenter l'offre. Le stock de locaux et d'entrepôts atteint donc 281 000 m<sup>2</sup> disponibles, en hausse de 12 % depuis 2016. De fait il a doublé au cours des 5 / 6 dernières années.

### Offre disponible en locaux d'activités et logistique



Sources : NEXITY CONSEIL ET TRANSACTION / OTIE-AUAT

### Sélection de transactions 2016

Trim.	Année	L/V	N°	Voie	Libellé	Ville	Usage	Surface m <sup>2</sup>	Preneur
T 2	2016	V				MURET	Logistique Classe A	36 000	PIERRE FABRE
T 1	2016	L				VILLENEUVE LES BOULOC	Logistique Classe A	22 600	TOP TEX
T 1	2016	L				MONTAUBAN	Logistique Classe A	4 000	NOVACOOP
T 2	2016	L				TOULOUSE	Locaux d'activités	3 220	ACTIA GROUP
T 2	2016	L				DIEUPENTALE	Locaux d'activités	3 136	ANTAVIA
T 1	2016	L	1738	RTE	ONDES	GRISOLLES	Locaux d'activités	3 100	SYNGENTA FRANCE

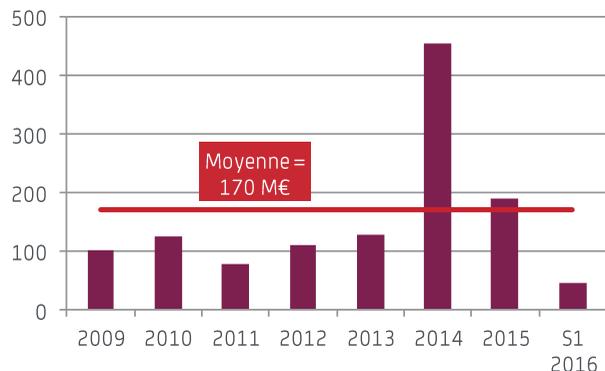
Sources : NEXITY CONSEIL ET TRANSACTION / OTIE-AUAT



## L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

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

En millions €



Sources : NEXITY CONSEIL ET TRANSACTION / OTIE-AUAT

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

**Taux prime bureaux = 6 % AEM**

### > UN 1<sup>ER</sup> SEMESTRE DÉCEVANT

Après 2 belles années, les engagements en immobilier d'entreprise dans la région toulousaine (selon l'ancien périmètre Midi-Pyrénées) ne démarrent que très lentement avec seulement 46 millions d'euros.

Les bureaux concentrent plus de 80 % du marché grâce à notamment à une opération en VEFA de 4 100 m<sup>2</sup> livrable en 2017 à Toulouse et louée à 55 %, acquise par LA FRANÇAISE REAL ESTATE dans la ZAC des Cartoucheries,

Le taux *prime*, bien qu'un peu théorique faute d'un nombre de références suffisant, reste stable à 6 % AEM pour les meilleurs actifs de bureaux, soit le double de celui constaté à Paris QCA en 2016.

En complément, un portefeuille de 24 locaux commerciaux de centre-ville, situés à plus de 80 % dans Toulouse, a été acquis par un investisseur privé. Aucun local d'activités ou entrepôt n'a animé le marché du 1<sup>er</sup> semestre.

Comme à l'accoutumée sur ce marché régional, les acquéreurs ou vendeurs sont tous français. Il faudra attendre plusieurs trimestres encore pour voir si Toulouse, en tant que capitale de la nouvelle région élargie de l'Occitanie, devient plus attractive aux yeux des investisseurs, notamment internationaux.

Néanmoins, comme chaque année, une accélération du marché est attendue au cours du 2<sup>nd</sup> semestre, à l'image des tendances nationales.

## Contacts

**BG IMMOBILIER - KEOPS TOULOUSE**  
Membre du réseau Nexity Conseil et Transaction

**Guillaume ROUZIES**, Directeur

33 avenue Crampel  
31400 TOULOUSE

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

**Isabelle ASSENS**  
Directeur Études et Recherche

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

### LIGNE RÉGIONS

**Guy DEFORGE**  
Directeur Général Adjoint  
Gdeforge@nexity.fr

# KEOPS

membre du réseau



**CONSEIL &  
TRANSACTION**

33, Avenue Crampel  
31400 TOULOUSE  
Tél.:+33 (0)5 62 88 10 10  
Toulouse@keops.fr

SIÈGE SOCIAL NEXITY CONSEIL ET TRANSACTION

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 des Études et de la Rédaction :  
Isabelle ASSENS

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.

NEXITY CONSEIL ET TRANSACTION (anciennement dénommée KEOPS) - CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE  
Société par actions simplifiée au capital de 8 209 357,50 € - RCS Paris B 431 315 159 - SIRET : 431 315 159 00191  
Siège Social : 43-47 avenue de la Grande Armée - CS 61714 - 75782 Paris cedex 16 - Caisse de Garantie GALIAN 89 rue de La Boétie 75008 Paris  
Carte professionnelle «Transactions sur Immeubles et Fonds de Commerce» n° CPI 7501 2015 000 001 959 délivrée par la CCI de Paris Île-de-France