

# AGGLOMÉRATION TOULOUSAINE

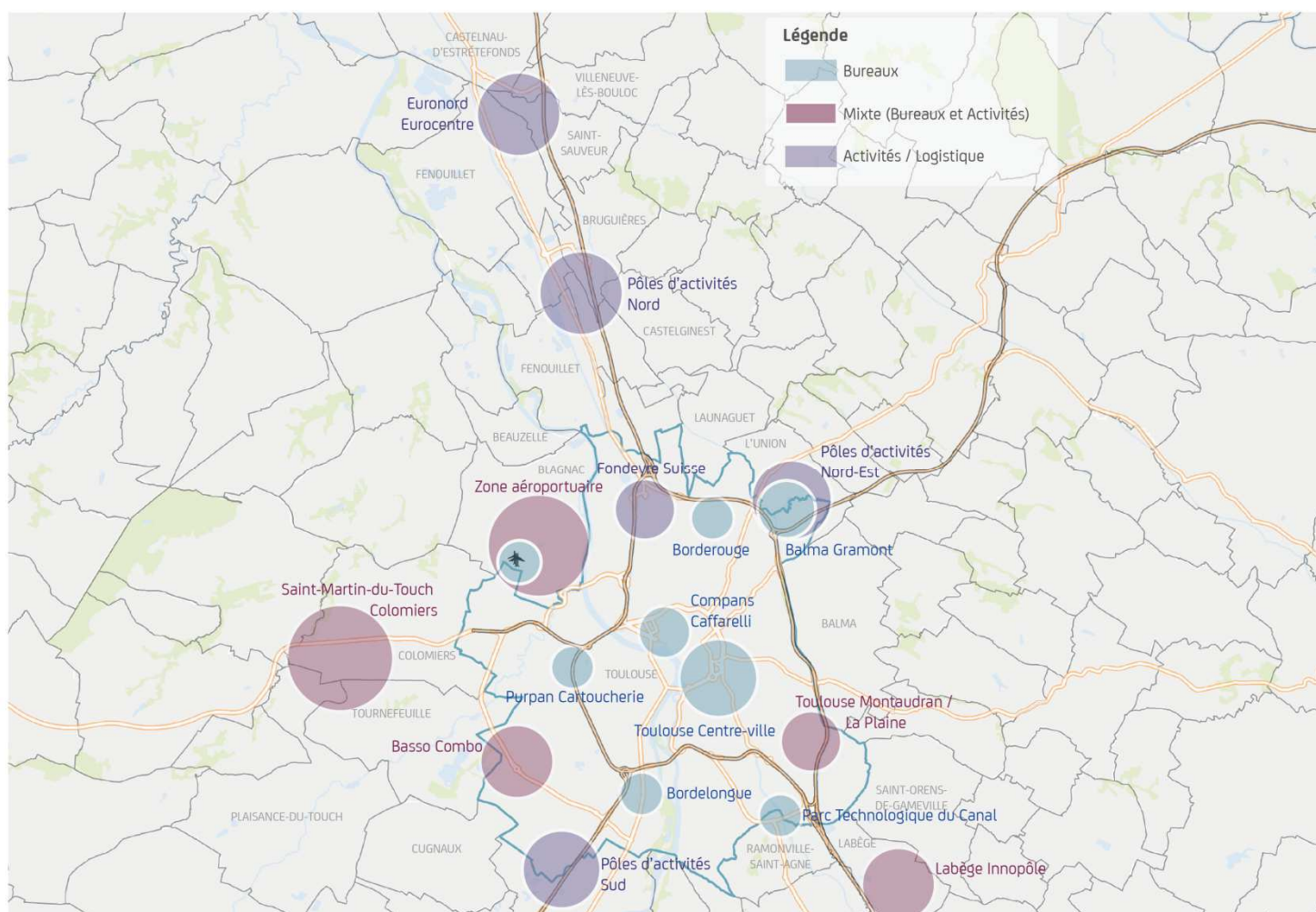
**BILAN ANNUEL 2016**  
MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE



## 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



Sources : NEXITY CONSEIL ET TRANSACTION / OTIE-AUAT



## CHIFFRES-CLÉS ET TENDANCES 2016



### BUREAUX

# 4,3 Mm<sup>2</sup>

Parc de bureaux

# 226 300 m<sup>2</sup>

d'offres disponibles à 6 mois

# +47%

/ 2015 avec 169 100 m<sup>2</sup> placés

# 200 €/m<sup>2</sup>

de loyer *prime*



### LOGISTIQUE, ACTIVITÉ

# X 8

Demande placée en logistique / 2015

avec 140 800 m<sup>2</sup> placés

# 97 600 m<sup>2</sup>

Placés en locaux d'activités



### INVESTISSEMENT

# 400 M€

engagés en immobilier d'entreprise

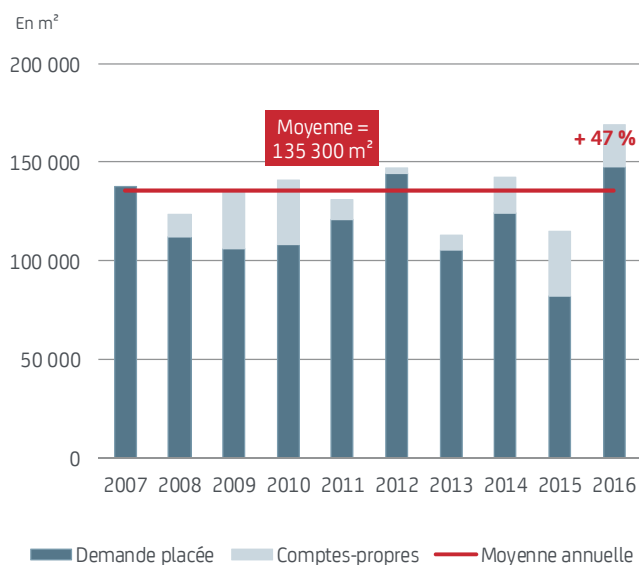
## FAITS MARQUANTS DE L'ANNÉE 2016

- > Toulouse, devenue officiellement la capitale de la nouvelle région Occitanie, se classe en 3<sup>ème</sup> position parmi les plus grandes métropoles françaises de demain, juste derrière Paris et Lyon, selon l'étude réalisée récemment par le cabinet PwC.
- > Le marché des bureaux toulousain culmine à près de 170 000 m<sup>2</sup> placés, avec de nombreuses transactions de plus de 1 000 m<sup>2</sup> signées sur des bureaux neufs. Les entreprises, en se positionnant sur les bureaux de dernière génération pour près de la moitié des volumes commercialisés, ont continué de libérer des immeubles de 2<sup>nde</sup> main, mais la hausse de l'offre reste en adéquation avec le potentiel du marché.
- > Le loyer *prime* s'établit autour de 200 €/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 120 et 150 €/m<sup>2</sup>, aussi bien à Toulouse qu'en périphérie.
- > La logistique bénéficie d'une nette reprise sous l'effet de transactions de très grande taille et les locaux d'activités se sont bien comportés.
- > L'investissement enregistre un niveau record d'engagement, portant en priorité sur les bureaux et les commerces. Les taux *prime* s'abaissent à 5,50 % suite à cette forte demande dans un marché concurrentiel.



## LA DEMANDE PLACÉE DE BUREAUX

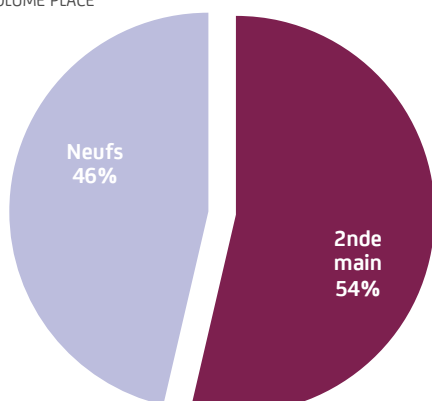
### Évolution de la demande placée



Sources : NEXITY CONSEIL ET TRANSACTION / OTIE-AUAT

### Typologie de locaux

% DU VOLUME PLACÉ



Sources : NEXITY CONSEIL ET TRANSACTION / OTIE-AUAT

### > UNE ANNÉE 2016 QUI DÉPASSE DE 20 % LA MOYENNE

Avec près de 170 000 m<sup>2</sup> de bureaux commercialisés à travers 299 transactions sur l'année, la demande placée connaît une hausse significative de 47 % par rapport à 2015 et s'inscrit à un niveau nettement supérieur à la moyenne décennale.

Si la part des comptes propres, au nombre de 4, s'est plutôt réduite, les utilisateurs ciblent malgré tout toujours beaucoup les bureaux neufs, plus à même de répondre à leurs exigences. Les 3 clés-en-main locatifs signés en 2016 pèsent ainsi à part quasi égale avec les comptes propres, pour, ensemble, représenter le quart de la demande placée.

Une quarantaine de transactions supérieures à 1 000 m<sup>2</sup>, dont 4 de plus de 5 000 m<sup>2</sup>, ont concentré les deux tiers des bureaux placés cette année, même si la grande majorité des transactions (229 exactement) portent sur des surfaces de moins de 500 m<sup>2</sup>.

La typologie des utilisateurs tend à se diversifier. La part des sociétés liées à l'aéronautique, poids lourd historique du marché toulousain, s'élève ainsi à 23 % des m<sup>2</sup> commercialisés, tandis que les preneurs des secteurs des services, du conseil, des banques / assurances sont aussi très actifs, parfois pour implanter leur siège régional. Certaines start-ups high tech font aussi une percée à Toulouse, à l'image de la digitalisation croissante de l'économie francilienne et française.

La répartition géographique des transactions est globalement bien équilibrée entre le centre-ville de Toulouse et les pôles tertiaires bien établis au nord-ouest et au sud-est de l'agglomération.

### Sélection de transactions 2016

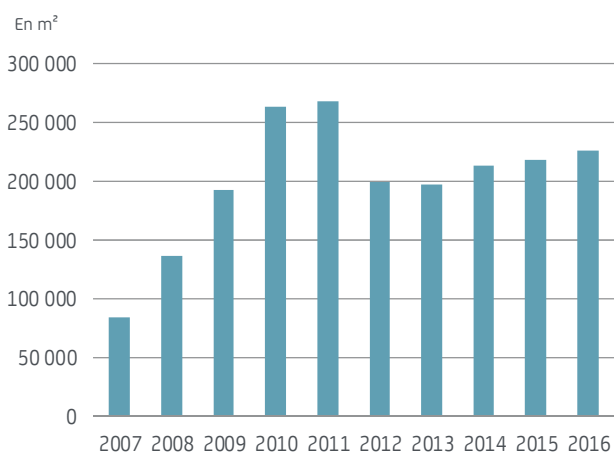
Trim.	Année	L/V	Bâtiment	Adresse	Ville	Usage	Surface (m <sup>2</sup> )	Preneur
T 2	2016	L	SAINT-MARTIN-DU-TOUCH SITE DES RAMASSIERS	AV SAINT GRANIER	COLOMIERS	Bureaux neufs	13 309	STELIA AEROSPACE (FILIALE 100% AIRBUS)
T 1	2016	L	TMA SUD	ZAC TMA	TOULOUSE	Bureaux neufs	11 000	IRT
T 2	2016	L	GALAXIA	R RDU GROUPE D'OR	BLAGNAC	Bureaux récents	5 974	AIRBUS
T 3	2016	CLÉ EN MAIN		IMP BORDEROUGE	TOULOUSE	Bureaux neufs	4 503	CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER
T 3	2016	L	VERDAWA	R VIDAILHAN	BALMA	Bureaux neufs	4 094	AG2R LA MONDIALE
T 1	2016	COMPTE PROPRE			SAINT-ALBAN	Bureaux neufs	3 600	CHAUSSON MATÉRIAUX
T 3	2016	L	MAGNUS	R PIERRE ET MARIE CURIE	LABÈGE	Bureaux anciens	3 100	IOT VALLEY
T 1	2016	V	LOT 13	ZA DE LA CARTOUCHERIE	TOULOUSE	Bureaux neufs	2 883	MUTUELLE SANTÉ AGRICOLE (MSA)
T 4	2016	V	ELIPSYS	R DES TRENTE SIX PONTS	TOULOUSE	Bureaux neufs	2 478	ASTIA
T 2	2016	L	MAGNUS	R PIERRE ET MARIE CURIE	LABÈGE	Bureaux anciens	2 400	IOT VALLEY
T 3	2016	L		R DEVILLE	TOULOUSE	Bureaux anciens	2 086	FRAM
T 4	2016	L	PYTHAGORE	BD VICTOR HUGO	COLOMIERS	Bureaux anciens	2 016	PÔLE EMPLOI

Sources : NEXITY CONSEIL ET TRANSACTION / OTIE-AUAT



## L'OFFRE DISPONIBLE DE BUREAUX

### Offre de bureaux à Toulouse



Sources : NEXITY CONSEIL ET TRANSACTION / OTIE-AUAT

### > UNE LÉGÈRE AUGMENTATION DE L'OFFRE

Les transactions de tout type et de toute taille s'accompagnent actuellement de libérations de sites existants, les preneurs souhaitant déménager dans des bureaux modernes, plus flexibles, davantage conformes aux normes environnementales et adaptés à leurs nouveaux modes de travail.

En conséquence, l'offre a continué à progresser. Le taux de vacance est estimé autour de 5,3 %, ce qui illustre un marché malgré tout bien équilibré si l'on s'en tient aux volumes disponibles.

En revanche, l'analyse qualitative de l'offre soulève la question de l'écoulement des bureaux de 2<sup>nd</sup>e main, en particulier dans les secteurs Nord-Ouest, Sud-Ouest et Sud-Est, alors que la part des bureaux neufs, aussi bien dans l'offre immédiate que dans le stock à un an, s'amointrit, respectivement à 9 300 m<sup>2</sup> et 13 700 m<sup>2</sup>.

Les bureaux en état d'usage deviennent la seule option pour les preneurs dans les secteurs géographiques les plus recherchés. Il faudra néanmoins attendre 2017 pour voir si cette raréfaction des bureaux de 1<sup>ère</sup> main favorise la commercialisation de ce stock vieillissant. Les chances sont bonnes, puisque la majorité des futures livraisons de bureaux sont prévues dans le cadre du futur réaménagement de la gare de Toulouse, en vue d'accueillir la ligne à grande vitesse reliant Paris en 3h30 dès 2024.

### > DES LOYERS STABLES EN 2016

Les valeurs faciales se sont bien comportées, et le loyer *prime* résiste autour de 200 €/m<sup>2</sup>, soutenu par des transactions en centre-ville de Toulouse, où 220 €/m<sup>2</sup> a même été atteint sur de toutes petites surfaces.

Le cœur de marché s'établit en 2016 dans la fourchette entre 120 et 150 €/m<sup>2</sup>, ces valeurs pouvant concerner des bureaux en centre-ville comme en périphérie toulousaine.

### > DES VENTES UTILISATEURS NOMBREUSES

Fait marquant, 44 ventes utilisateurs totalisent 21 200 m<sup>2</sup>, contre 33 signées en 2015 pour 19 000 m<sup>2</sup>. Elles se sont multipliées, notamment pour des petites surfaces inférieures à 500 m<sup>2</sup> en majorité de 2<sup>nd</sup>e main, grâce aux taux d'intérêts très attractifs, qui favorisent l'acquisition de bureaux par des propriétaires occupants. Les prix de vente s'échelonnent généralement entre 800 et 1 600 €/m<sup>2</sup>, même s'il existe une plus grande disparité de valeurs, de 530 à 3 600 €/m<sup>2</sup>, selon l'emplacement et la typologie des locaux cédés.

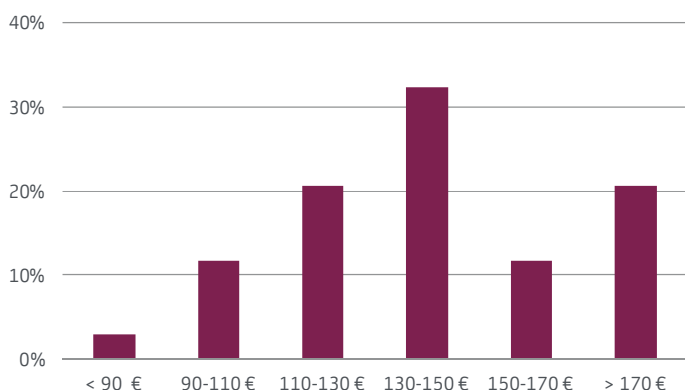
Taux de vacance : **5,3%**



## LES LOYERS FACIAUX DE TRANSACTIONS

### Répartition des locations en nombre par tranche de valeurs locatives faciales

EN € HT HC / M<sup>2</sup> / AN



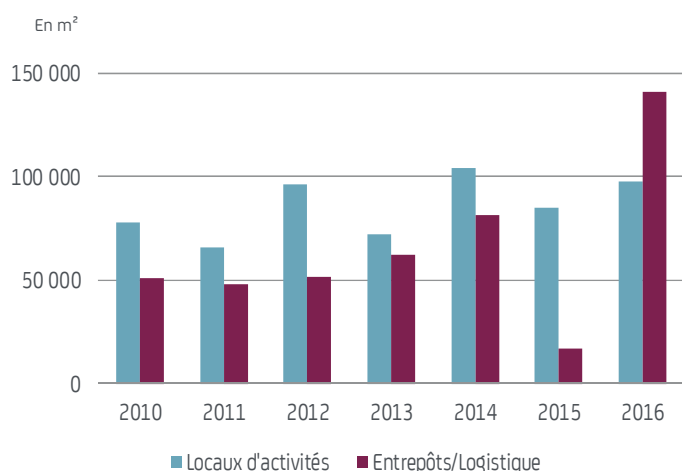
Sources : NEXITY CONSEIL ET TRANSACTION / OTIE-AUAT

	Toulouse	Périphérie
Prime	180-220 €	145-160 €
<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

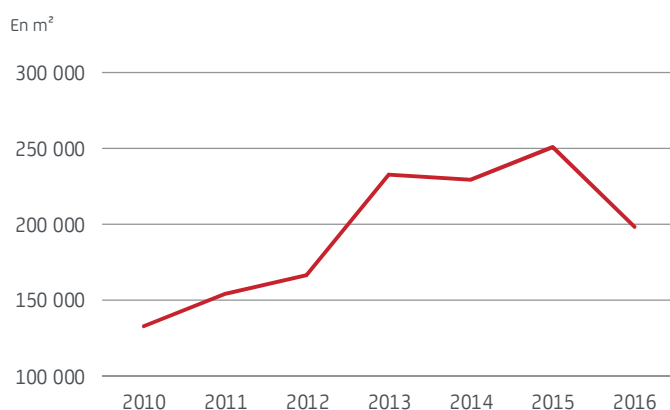
### Valeurs locatives faciales moyennes

EN € HT HC / M<sup>2</sup> / AN

	2nde main	1ère main
Locaux d'activités	55 - 85 €	85 - 100 €
Entrepôts-Logistique	35 - 45 €	45 - 50 €

Sources : NEXITY CONSEIL ET TRANSACTION / OTIE-AUAT

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



Sources : NEXITY CONSEIL ET TRANSACTION / OTIE-AUAT

### Sélection de transactions 2016

L/V	Ville	Usage	Surface (m <sup>2</sup> )	Preneur
L	BAZIÈGE	Logistique Classe A	48 900	LIDL
V	MURET	Logistique Classe A	36 000	PIERRE FABRE
V	VILLENEUVE LES BOULOC	Logistique Classe A	22 600	TOP TEX
L	CASTELNAU D ESTRETEFONDS	Logistique Classe A	14 286	KUEHNE ET NAGEL
L	PLAISANCE DU TOUCH	Entrepôt / Stockage	6 606	AIRBUS
L	BRUGUIÈRES	Locaux d'activités	6 125	DOCONE
L	MONTAUBAN	Logistique Classe A	4 000	NOVACOOP
L	DIEUPENTALE	Locaux d'activités	3 136	ANTAVIA
L	COLOMIERS	Locaux d'activités	2 300	RIVES DICOSTANZO INDUSTRIE

### > REPRISE SPECTACULAIRE DU MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE

Le marché de la logistique a poursuivi une trajectoire rapide depuis début 2016, pour finir l'année avec près de 140 000 m<sup>2</sup> placés, dont 90 % sur des entrepôts neufs.

4 transactions supérieures à 10 000 m<sup>2</sup> ont été signées, confirmant la tendance nationale au développement de plateformes logistiques de plus en plus imposantes, même en-dehors de la Dorsale Nord / Sud reliant Lille à Marseille.

L'extension de LIDL sur 48 900 m<sup>2</sup> à Baziège et le compte propre de 36 000 m<sup>2</sup> pour PIERRE FABRE à Muret sont les 2 plus grandes opérations de l'année, ce qui indique que le sud de l'agglomération toulousaine est en plein essor.

### > MAINTIEN DU MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS ET DES LOYERS

Après un ralentissement temporaire de mi-2015 à mi-2016, le marché des locaux d'activités a retrouvé un niveau annuel satisfaisant, proche de 100 000 m<sup>2</sup>. 2016 devient ainsi la 2<sup>nd</sup>e meilleure année depuis 2010 pour cette typologie d'actifs.

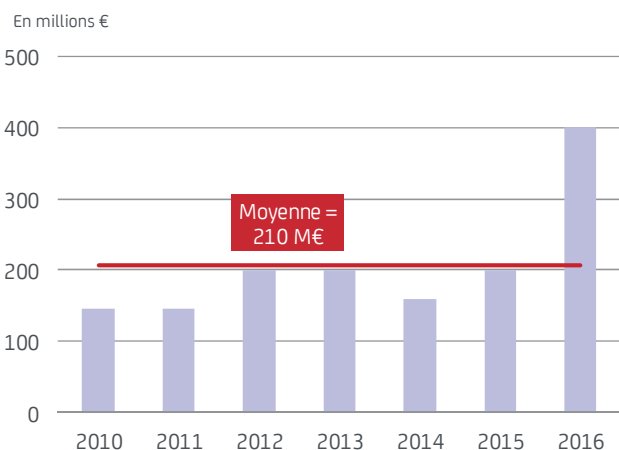
Cette dynamique de marché, surtout en logistique, permet une résorption marquée de l'offre pour les locaux industriels et les entrepôts de toute taille. Les disponibilités ne représentent désormais que 200 000 m<sup>2</sup>, à comparer à la moyenne de 160 000 m<sup>2</sup> commercialisés par an depuis 2010. Le risque de suroffre est donc écarté.

Pour la logistique comme pour les locaux d'activités, les valeurs locatives sont peu volatiles et plutôt homogènes d'une région à l'autre, sauf à Paris où elles sont plus élevées. Toulouse se situe donc dans la moyenne des grandes métropoles.



## L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

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



Sources : NEXITY CONSEIL ET TRANSACTION / OTIE-AUAT

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

Taux *prime* bureaux = **5,80 % AEM**

### > UN VOLUME D'ENGAGEMENTS\* QUI A DOUBLÉ

Après un démarrage lent au 1<sup>er</sup> semestre, les montants investis en immobilier d'entreprise dans la région toulousaine (selon l'ancien périmètre Midi-Pyrénées) affichent un rebond spectaculaire, pour atteindre près de 400 millions d'euros.

Le marché a été porté par de grandes opérations en commerces, avec par exemple l'acquisition par SOFIDY du retail park L'Hippodrome, qui offre 14 530 m<sup>2</sup>.

La part des bureaux est quant à elle estimée autour de 138 M€, niveau quasiment stable par rapport à celui de 2014 et 2015. Deux transactions de bureaux d'un montant unitaire supérieur à 15 M€ ont été concrétisées, dont la cession du bâtiment Osmose à Blagnac, occupé à 100 % par AIRBUS, pour 22,5 M€. Quelques opérations en VEFA ont également eu lieu.

Comme à Paris et dans les autres grandes métropoles régionales, la concurrence entre investisseurs devient de plus en plus vive, surtout pour les meilleurs actifs. Ainsi, le taux *prime* a subi une baisse de 20 points de base courant 2016, passant de 6 % à 5,80 %. Toulouse rejoint ainsi Marseille et se rapproche rapidement des taux *prime* de Bordeaux ou Lille, tout en maintenant un différentiel de 100 points de base avec Lyon.

Ce sont toujours des investisseurs domestiques qui animent le marché local, aussi bien côté acquéreurs que côté vendeurs. Toutefois, il y a fort à parier que l'activité va s'internationaliser dès 2017, Toulouse étant de plus en plus identifiée comme l'une des métropoles françaises offrant le plus fort potentiel de développement, donc de valorisation pour les investisseurs immobiliers.

## 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-toulouse.fr  
www.keops-toulouse.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



#### 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@nexterity.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 –  
Garantie financière auprès de la société C.E.G.C dont le siège social est 16 rue Hoche – Tour Kupka B – TSA 3999 – 92919 La Défense  
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