



TOULOUSE

Bilan annuel 2017

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

KEOPS

membre du réseau



CONSEIL &
TRANSACTION

33 avenue Crampel
31 400 Toulouse
05 62 88 10 10

contact@keops-toulouse.fr
www.keops-toulouse.fr

SOMMAIRE



PRÉAMBULE
P3-4



LE MARCHÉ DES BUREAUX
p5



LE MARCHÉ DES LOCAUX
D'ACTIVITÉS ET DES
ENTREPÔTS
p6



LE MARCHÉ DE
L'INVESTISSEMENT
p7

PRÉAMBULE

L'année 2017 se termine sur des notes très positives, avec une **nette accélération de la croissance du PIB** depuis fin 2016.

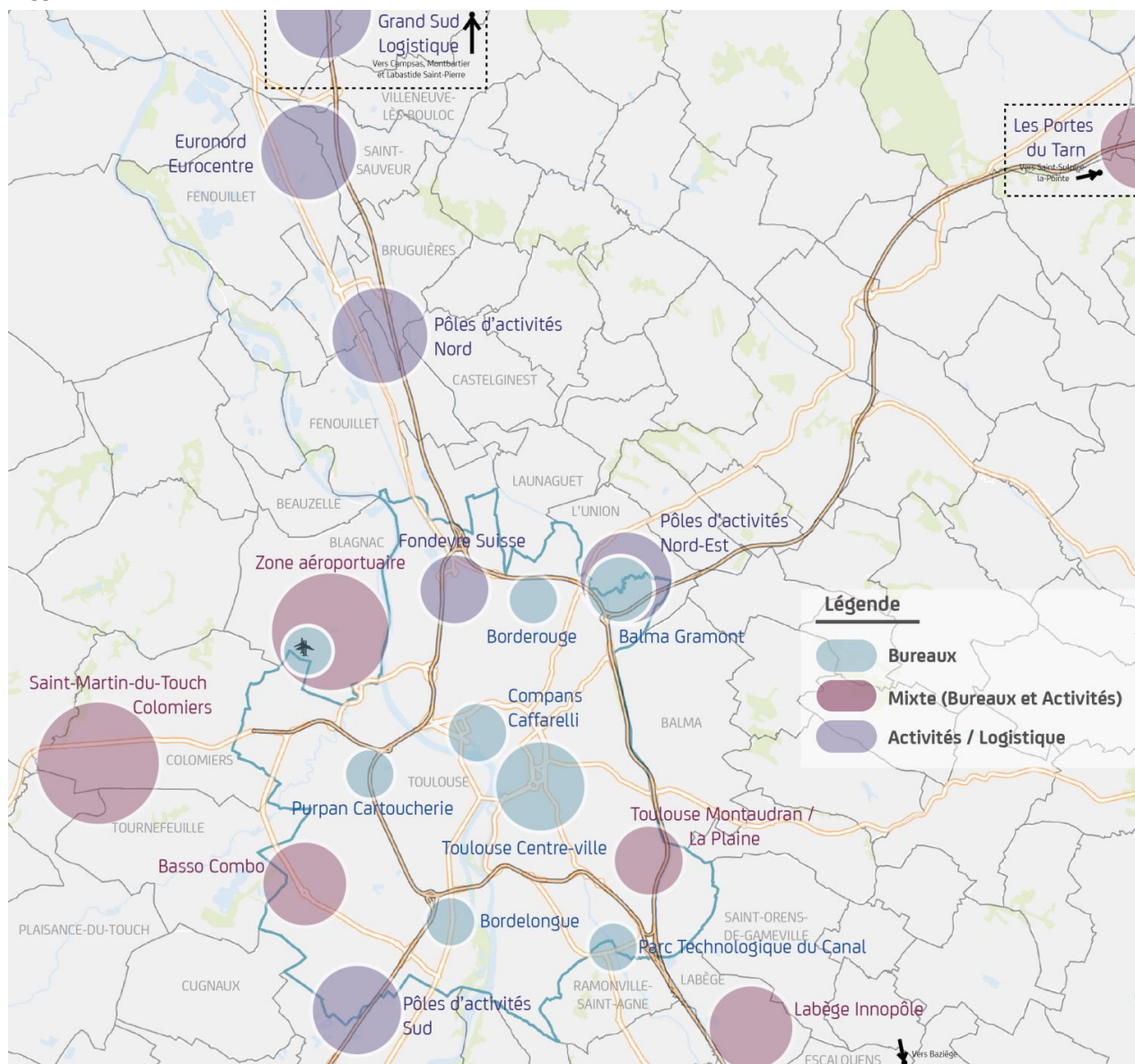
En effet, d'après l'INSEE, en moyenne sur l'année, l'activité économique a nettement accéléré en 2017 : **+1,9 % après +1,1 % en 2016**.

De plus, **le département de la Haute-Garonne est le plus dynamique** : en termes d'emploi salarié, il connaît la plus haute variation annuelle (+ 2,8 %), c'est également celui qui a la meilleure prévision de l'évolution du PIB entre 2017 et 2026 : 1,9 % de variation annuelle selon l'INSEE.

Toulouse, comptait au T3 2017, **un taux de chômage de 9,4 %**, une amélioration de 0,5 point par rapport au T3 2016.

La ville rose, officiellement devenue capitale de la nouvelle région Occitanie début 2016, monte en puissance. Cité étudiante, centre aéronautique d'excellence grâce à la présence historique d'Airbus, elle s'affirme à la **3^{ème} place du classement des grandes métropoles régionales** concurrençant de plus en plus près Lille et Lyon.

- Agglomération toulousaine -



HAUTE-GARONNE



● Pour sa **croissance économique** :

Un **PIB/habitant** en hausse de **22,4 %** entre 2005 à 2014 devant Paris (+ 22,2 %), Lyon/Rhône (20,7%) et Marseille/Bouches-du-Rhône (+ 17,8 %)

● Pour sa **croissance démographique** :

Avec une augmentation de 12,7 % en 10 ans (de 2007 à 2016) devant Montpellier/Hérault (+ 12,4 %), Bordeaux/Gironde (+ 11,2 %) et Nantes/Loire-Atlantique (+10,6 %)

● Pour son **taux de croissance de l'emploi** :

Avec 1,6 % de taux de croissance de l'emploi par an entre 2003 et 2013 devant Nantes/Loire Atlantique et Bordeaux/ Gironde (+ 1,3 %), Montpellier/Hérault (+1 2%) et Lyon/Rhône (+1,1 %)

● Pour sa **création d'emploi** :

Avec 4 944 créations annoncées pour l'année 2017, devant Bordeaux (4 790), Lyon (4 297) et Rennes (2 553)



10 entreprises tournées vers l'avenir installées sur la Métropole Toulousaine au 1^{er} semestre 2017



250 emplois hautement qualifiés générés



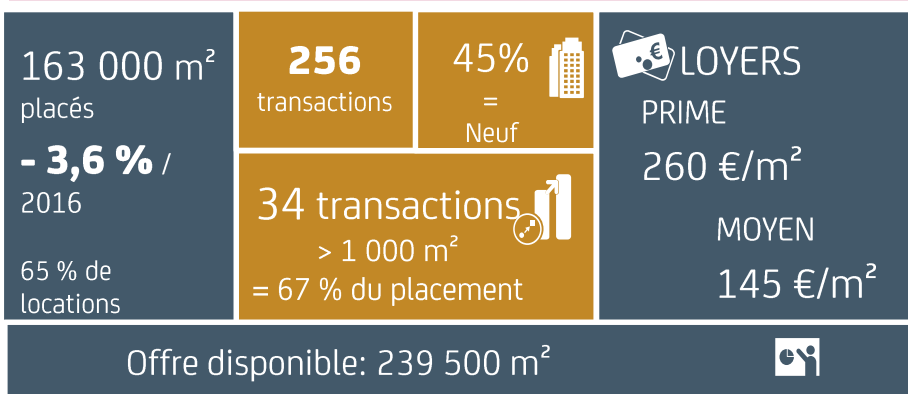
3^e ligne de métro Toulouse Aerospace Express relira les grandes zones d'activité



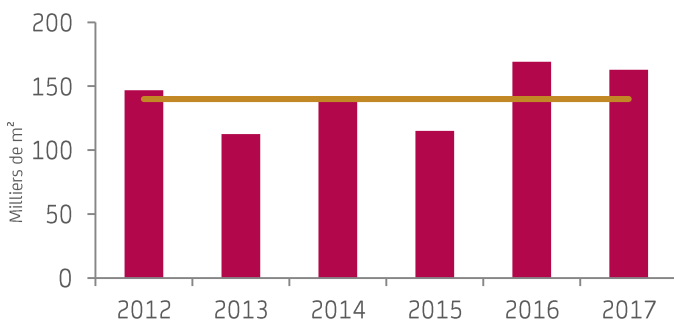
Un écosystème industriel, labo, formation constamment renforcé et unique en Europe qui se structure en 4 grands pôles :

- Toulouse Euro Sud Ouest
- Toulouse Aerospace
- L'Oncopole
- Franczal Mobility Park

Les chiffres-clés 2017



Évolution de la demande placée



Avec environ **163 000 m² placés** au cours de l'année 2017, la demande placée de bureaux reste stable par rapport à l'année dernière (169 100 m²) et se maintient à un bon niveau: **16 % supérieur à la moyenne des cinq dernières années.**

Parmi les 256 opérations réalisées, 10 comptes propres ont comptabilisé 25 % des volumes placés. **Les locations** ont concentré **65 %** des volumes commercialisés.

Équitablement réparti sur chacun des trimestres, le placement s'est majoritairement concentré à **Toulouse, Blagnac et Labège** qui concentrent **85 % de la demande en volume.**

Les transactions > 1 000 m² ont porté le marché de 2017. En effet elles concentrent **67 % du placement pour 110 000 m² commercialisés** dont 5 grandes transactions > 5 000 m².

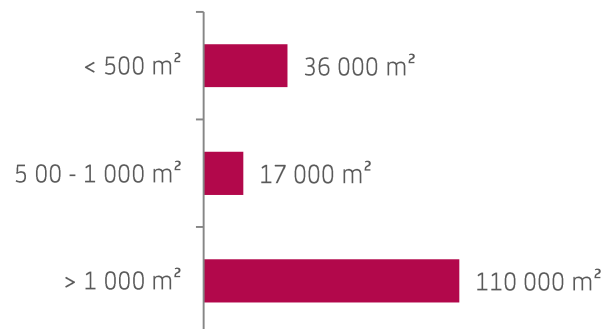
Les transactions de petits gabarits (< 500 m²) ont été très nombreuses puisqu'elles représentent **198 signatures** sur 256 au total.

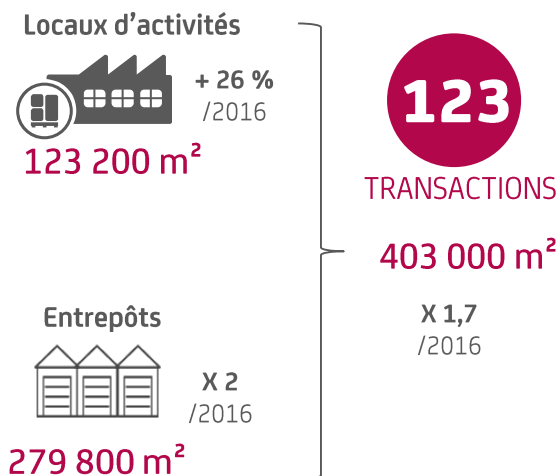
Du fait d'une **carence d'offre de qualité**, la demande a majoritairement porté sur des bureaux anciens. **L'offre neuve** est extrêmement rare, seulement **8%** de l'offre disponible concerne des bureaux neufs à la fin du 4^{ème} trimestre.

Les utilisateurs soucieux d'un environnement de travail alliant bien-être et convivialité sont d'autant plus regardant en ce qui concerne l'environnement de l'actif. De plus en plus de demandes pour **le centre-ville de Toulouse** qui malheureusement ne concentre que **6 % de l'offre disponible** et seulement 1 300 m² de bureaux neufs. Le stock d'offre immédiat se concentre principalement dans le Nord-Ouest et au Sud-Ouest (65 % du stock).

De plus, certains utilisateurs intéressés par l'acquisition doivent réviser leurs projets faute d'offres proposées à la vente. Les valeurs locatives sont stables: le loyer moyen facial est de 145 €/m²/HT/HC et la valeur « prime » se situe autour de 260 €/m²/HT/HC.

Répartition par tranche de surface





Malgré sa position géographique hors Dorsale Nord / Sud et à l'écart de la façade atlantique, Toulouse voit aussi son marché logistique progresser, de grands chargeurs ou logisticiens y créant des plateformes pour répondre à la demande locale.

Grâce à des opérations d'envergure, **le marché de l'activité est en pleine essor** : + 70 % par rapport à l'année dernière. **Des volumes records** de plus de 400 000 m², au plus haut depuis 2012. C'est le 4^{ème} trimestre qui s'est montré particulièrement dynamique et pèse pour près de la moitié des volumes placés.

En effet, la fin de l'année a été marquée par la construction par EASYDIS, filiale logistique du Groupe Casino, du plus grand entrepôt de Tarn-et-Garonne : 90 000 m². En outre, AIRBUS conforte son hub logistique sur le secteur avec la dotation d'un second hub de 43 000 m² baptisé Airlog 2 à Cornebarieu.

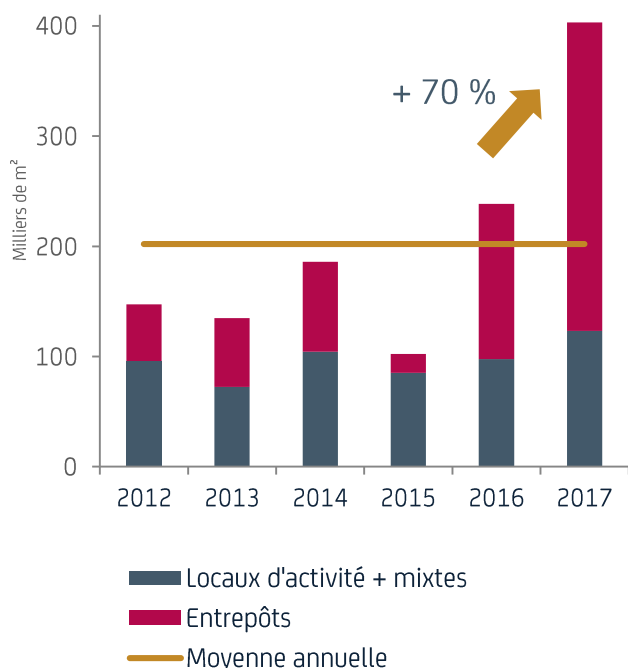
La part du neuf représente 72 % des volumes, en raison d'un **nombre important de comptes propres**.

Les demandes à la location sont encore largement **majoritaires** mais les ventes utilisateurs progressent de manière importante : 9 en 2016 contre 20 en 2017 principalement dans l'ancien.

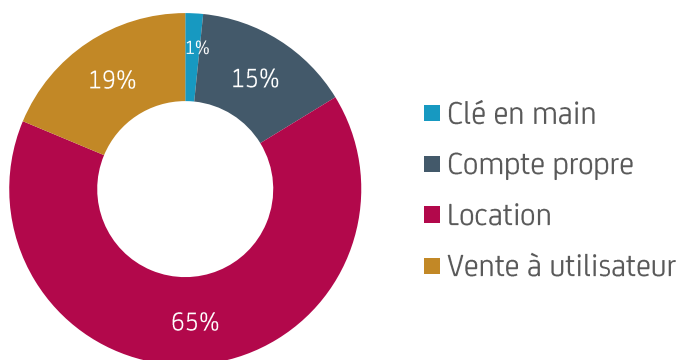
L'année 2018 devrait être très bien orientée avec encore un marché des entrepôts dynamique, surtout dans le neuf.

Les grands chantiers de la métropole devraient continuer à générer du travail pour les entreprises de la région avec des besoins de locaux toujours plus grands.

Évolution du marché des locaux d'activité et des entrepôts



Répartition du nombre de transactions en 2017, par type



615 M €



Montants investis en
immobilier d'entreprise en
2017

2017 est une année record pour l'investissement à Toulouse. **615 Millions d'euros ont été engagés** cette année soit une **augmentation de 71 %** par rapport à 2016.

Avec 262 millions d'euros investis dans les bureaux, ces derniers représentent 43 % des volumes investis. Contre 121 millions d'euros investis en 2016, on enregistre une hausse exceptionnelle de 117 %.

Ces opérations ont majoritairement eu lieu dans le Sud-Ouest de Toulouse.

Deuxième actif les plus prisés, les locaux d'activité et entrepôts qui avec 9 opérations ont enregistré 193 millions d'euros d'investissement.

Les commerces eux représentent 160 millions d'euros.

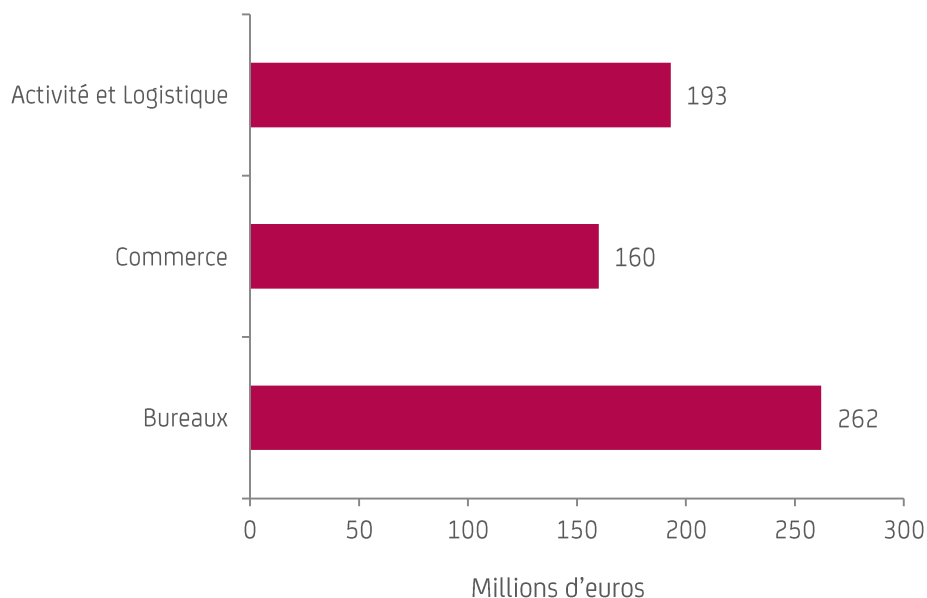


43 %

De bureaux en volume

La compression des taux « prime » se poursuit. Pour les meilleurs produits ils se situent environ à **5,40 %**. En 2018, ces taux devraient continuer à baisser et atteindre des niveaux inférieurs à 5,30 %.

Répartition par type d'actifs



Extrait des transactions significatives BUREAUX

Type de transaction	Bâtiment, localisation	Preneur	Surface (m²)	État
Location	Basso-Cambo	Spherea	9 600	Neuf
Location	Blagnac	Airbus	8 400	Ancien
Compte-Propre	Labège Innopole	CeaTech	6 800	Neuf
Compte-propre	Blagnac	ATR	6 800	Neuf
Vente	Borderouge	Mairie de Toulouse	4 700	Neuf

Extrait des transactions significatives LOCAUX D'ACTIVITÉS ET DES ENTREPÔTS

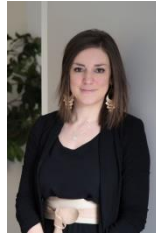
Type de transaction	Bâtiment, localisation	Preneur	Surface (m²)
Compte-Propre	Montbartier	Easydis	90 000
Compte-Propre	Labastide-Saint-Pierre	Action	54 000
Compte-Propre	Airlog 2, Cornebarrieu	Airbus	43 300
Compte-propre	Saint-Sulpice	Vinovalie	12 000
Location	Saint-Jory	Denjean logistoque	12 000
Compte-propre	Toulouse	Les Comptoirs du monde	10 000

Extrait des transactions INVESTISSEMENT BUREAUX

Bâtiment, localisation	Acquéreur	Vendeur	Surface (m²)	Prix (M€)
Golf Park, Toulouse	Primonial	Doughty Hanson France	22 800	88
Le Colombo, Balma	La Française	Interiale	7 200	20
Centreda, Blagnac	ANF Immobilier	NC	16 150	17,5
Skyline, Toulouse	KEYS	ICADE	2 100	Conf.



Guillaume ROUZIES
Directeur
TOULOUSE
Tél. : 06 76 86 58 01
guillaume.rouzies@keops-toulouse.fr



Marieke BEAUME
Assistante de direction
05 62 88 10 10
marieke.beaume@keops-toulouse.fr



Laëtitia GORDILLO
Responsable Communication
05 62 88 10 10
laetitia.gordillo@keops-toulouse.fr

BUREAUX



Fabien SIERRA
Consultant
06 30 99 30 92
fabien.sierra@keops-toulouse.fr

ACTIVITÉS



Romain LEGER
Consultant
06 61 72 53 01
romain.leger@keops-toulouse.fr

COMMERCE



Tressy BUA
Consultante
06 59 34 07 99
tressy.bua@keops-toulouse.fr

**Vous souhaitez en savoir plus sur
le marché de l'immobilier d'entreprise
toulousain en 2017 ?**

Contactez notre agence
05 62 88 10 10
contact@keops-toulouse.fr

KEOPS

membre du réseau



**CONSEIL &
TRANSACTION**



**CONSEIL &
TRANSACTION**

AGENCE DE TOULOUSE

33 avenue Crampel
31400 Toulouse

Tél.: +33 (0)5 62 88 10 10
contact@keops-toulouse.fr

SIÈGE SOCIAL

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

Directeur des Études et de la Rédaction :
Céline Cotasson-Fauvet

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.

KEOPS membre du réseau Nexity Conseil et Transaction

BG IMMOBILIER - Société par actions simplifiée au capital de 8 000 € - RCS Toulouse 445 056 971 - TVA n°FR 6944505697100028

Siège social : 33 avenue Crampel - 31400 Toulouse

Caisse de garantie SNPI - 26, avenue Victor Hugo - 75016 Paris

Carte professionnelle "Transactions sur Immeubles et Fonds de Commerce" n°CPI 3101 2018 000 027 411 délivrée par la Chambre de Commerce et de l'Industrie de Toulouse

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