

BILAN 2018 Toulouse

IMMOBILIER
D'ENTREPRISE



KEOPS

membre du réseau



CONSEIL &
TRANSACTION

33 avenue Crampel | 31400 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'ACTIVITÉ ET DES
ENTREPÔTS
p6



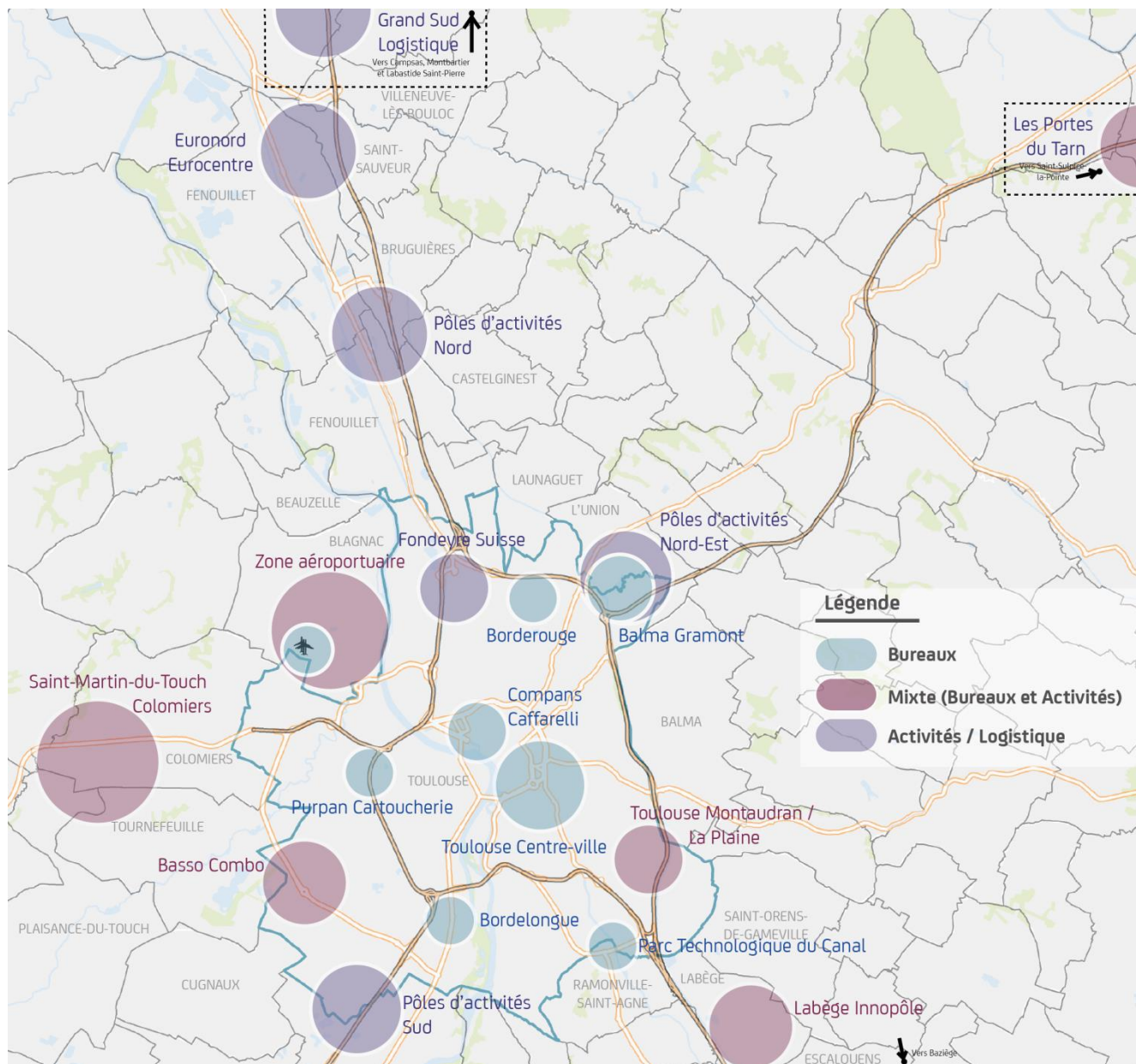
LE MARCHÉ DE
L'INVESTISSEMENT
p7

PRÉAMBULE

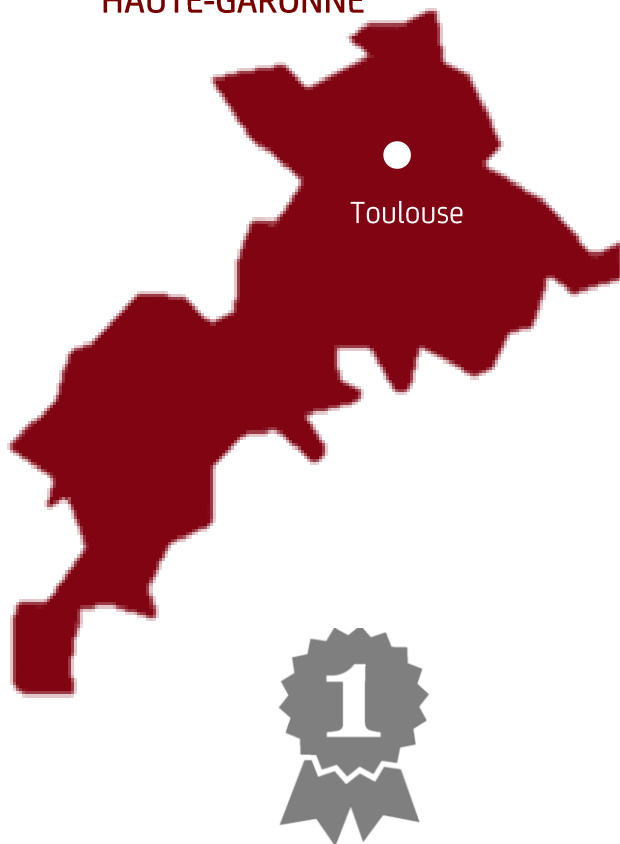
La ville rose, officiellement devenue capitale de la nouvelle région Occitanie début 2016, monte en puissance. Cité étudiante, centre aéronautique d'excellence grâce à la présence historique d'Airbus, elle s'affirme à la **3^{ème} place du classement des grandes métropoles régionales** concurrençant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

En parallèle, quelques grands projets urbains vont venir transformer Toulouse pour ainsi conforter son statut de grande métropole régionale. Parmi eux, le réaménagement des allées Jean-Jaurès, la transformation du parvis de la Gare Matabiau : futur pôle d'échanges multimodal et des travaux XXL sur la ligne A du métro. **Ces enjeux viendront répondre efficacement à la demande croissante en transport, activités et équipements.**

- 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'emplois** :

Avec 4 944 créations annoncées pour l'année 2017, devant Bordeaux (4 790), Lyon (4 297) et Rennes (2 553). C'est également Toulouse qui attire le plus d'emplois qualifiés en France.

Les chiffres-clés 2018

178 000 m²
placés

+ 9 % / 2017

69 % de
locations

245
transactions

32 transactions
> 1 000 m²
= 69 % du placement

54 %
=
Neuf

 **LOYERS**

PRIME

240€/m²

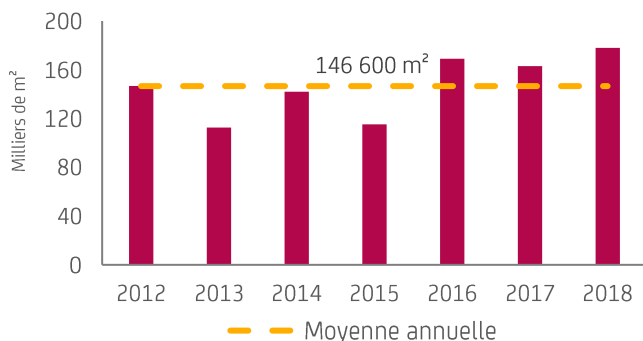
MOYEN

145 €/m²

Offre disponible: 219 000 m²



ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE



DEMANDE PLACÉE RECORD

Après trois années consécutives dépassant le seuil des 150 000 m², 2018 marque un nouveau record : avec **245 transactions qui totalisent près de 178 000 m²**. Les transactions supérieures à 1 000 m² ont une fois de plus porté le marché puisqu'elles représentent 69 % des volumes commercialisés.

Parmi elles, **quatre signatures supérieures à 10 000 m²** :

- l'acquisition par Orange de son futur campus de plus de 17 000 m² à Balma
- Airbus Defence and Space sur K2 à Toulouse, un compte propre de 14 000 m²
- Les prises à bail du groupe Latécoère à la Roseraie (12 750 m²) et de InSitu dans la zone aéroportuaire (10 280 m²)

Habituellement prisées par les entreprises issues de l'aéronautique, les grands gabarits captent désormais un panel plus large d'utilisateurs.

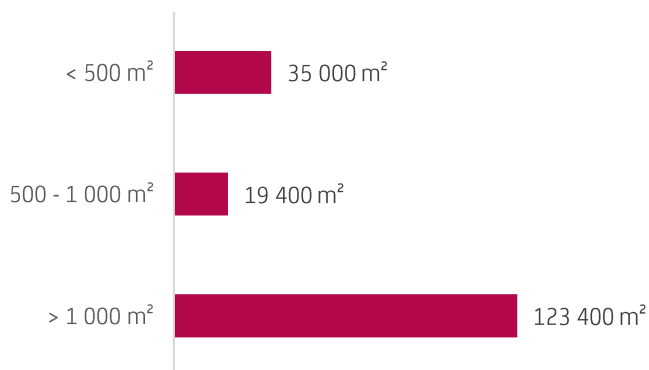
Les transactions ont majoritairement eu lieu à Toulouse suivi de Blagnac et Balma qui concentrent respectivement 63 % 12 % et 11 % des volumes placés.

Le neuf occupe toujours une part importante du placement, en effet plus de 53 % des volumes commercialisés ont porté sur des bureaux neufs.

Le stock d'offre disponible diminue sensiblement, 8 % en moins par rapport à fin 2017 et s'établit à 219 000 m² majoritairement situé dans le Nord-Ouest de la métropole. Seulement 15 % de l'offre concerne des bureaux neufs.

Enfin, si les valeurs locatives restent plutôt stables en périphérie, elles ont tendance à augmenter dans le centre-ville de Toulouse. Le loyer moyen s'établit à 145€/m² et le « prime » à 240 €/m².

RÉPARTITION PAR TRANCHE DE SURFACE



Locaux d'activité



- 10 %
/2017

111 400 m²

Entrepôts



- 68 %
/2017

88 500 m²

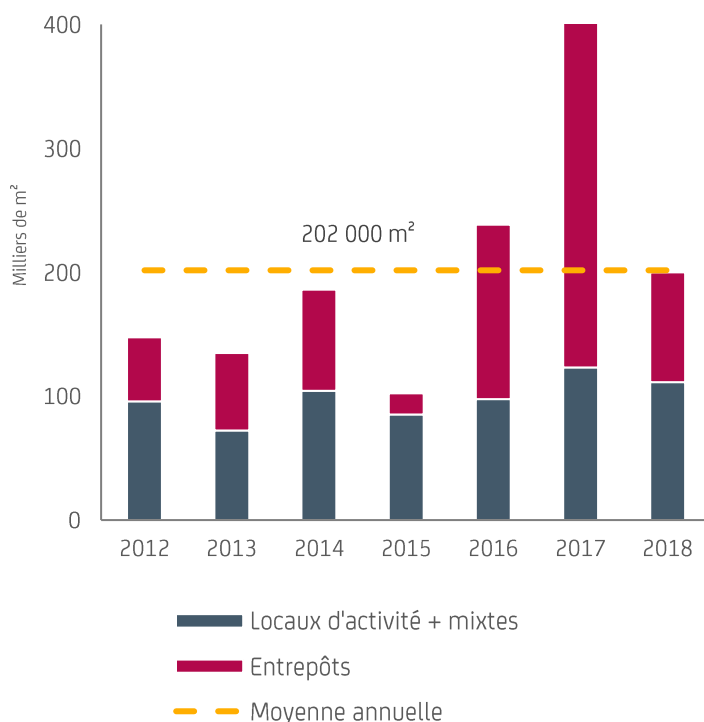
114

TRANSACTIONS

199 960 m²

- 50 %
/2017

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ ET DES ENTREPÔTS



Après une année 2017 exceptionnelle boostée par les transactions d'entrepôts, le marché de l'activité marque un ralentissement suite à l'absence d'opération d'envergure.

Avec 200 000 m² placés, les volumes placés retrouvent un niveau quasi équivalent à la moyenne décennale. Néanmoins les locaux d'activité restent bien orientés avec plus de 110 000 m² commercialisés.

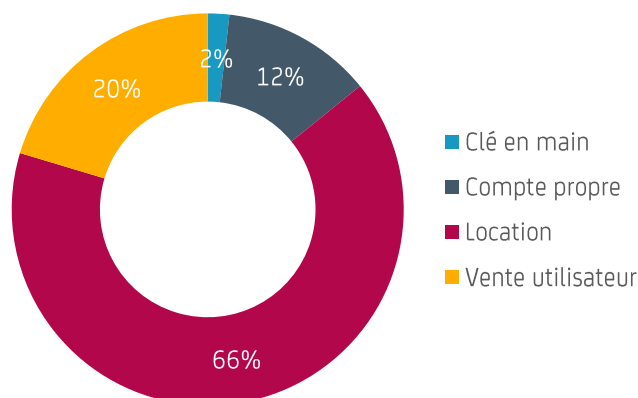
L'Eurocentre, plate-forme multimodale nouvelle génération au nord de Toulouse, concentre la majorité des volumes placés, notamment grâce à 6 des 9 transactions supérieures à 5 000 m².

Les demandes à la location sont encore largement majoritaires mais les ventes utilisateurs progressent de manière importante : 9 en 2016, 20 en 2017 et 23 en 2018 principalement dans l'ancien.

Le loyer moyen pour les entrepôts s'établit à 46 €/m² et pas loin de 70 €/m² pour les locaux d'activité.

Fin décembre 2018, le stock de locaux d'activité et d'entrepôts se chiffre à 315 000 m², en croissance de 42 % par rapport à la fin 2017 et essentiellement dans le Nord de la région.

RÉPARTITION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN 2018 PAR TYPE



465 M €



Montants investis en
immobilier d'entreprise en
2018



80 %

De bureaux en volume

BUREAUX PRÉDOMINANTS ET EN HAUSSE

Avec 465 millions d'euros, le marché de l'investissement enregistre une diminution après l'année record de 2017.

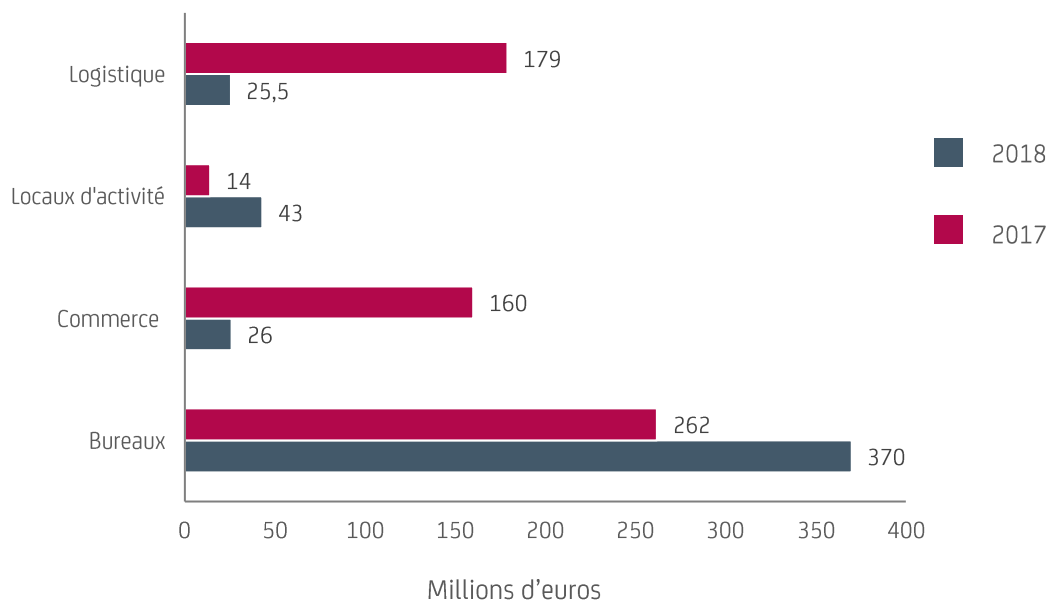
Cependant, les montants investis sur le marché des bureaux et des locaux d'activité enregistrent une très bonne performance.

En effet, **grâce à 370 millions d'euros investis, les bureaux, actifs les plus prisés par les investisseurs, progressent de 41 % par rapport à l'année dernière. Quant aux locaux d'activité, les montants investis ont triplé passant de 14 millions d'euros en 2017 à 43 millions d'euros.**

Ce sont les commerces et la logistique qui enregistrent une baisse importante, soit - 86 % du côté de la logistique et - 84 % pour le commerce suite à des transactions significatives de 2017 qui ne se sont pas reproduites en 2018.

La compression des taux « prime » se poursuit. Pour les meilleurs actifs de bureaux les taux « prime » peuvent atteindre 5,40 %.

RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS



Les transactions significatives en bureaux

Type de transaction	Bâtiment, localisation	Preneur	Surface (m²)	État
Vente	Campus Wallis, Balma	Orange	17 100	Neuf
Compte-Propre	K2, Toulouse	Airbus Defence and Space	14 260	Neuf
Location	Latécoère, Toulouse	Latécoère	12 750	Neuf
Location	Concordia, Blagnac	Insitu Business Centre	10 280	Ancien
Location	Neofis, Toulouse	SII	6 200	Neuf

Les transactions significatives locaux d'activité et des entrepôts

Nature	Type de transaction	localisation	Preneur	Surface (m²)
Entrepôt - Stockage	Location	Eurocentre Euronord	Pioneer	23 000
Entrepôt - Stockage	Location	Eurocentre Euronord	Gifi	11 160
Entrepôt - Stockage	Location	Eurocentre Euronord	Brico prive	8 780
Entrepôt - Stockage	Location	Eurocentre Euronord	Gefco	7 490
Entrepôt - Stockage	Location	Eurocentre Euronord	Daher aerospace	7 470
Local d'activité	Compte-propre	Aeroconstellation	Sabena technics	7 000

Les transactions significatives investissement de bureaux

Bâtiment, localisation	Acquéreur	Vendeur	Surface (m²)	Prix (M€)
Wooden Park, Toulouse	Foncière Inea	Nexity immobilier d'entreprise	6 300	16
Opalink, Toulouse	la Française Real Estate Management	Agence Carrere Immobilier	4 800	Conf.
Les Amarantes bat3, Toulouse	Groupama Gan Reim	Ga Smart Building	3 500	11,7
Siège Enedis, Toulouse	Unofi Sas	Pitch pPromotion	4 590	Conf.



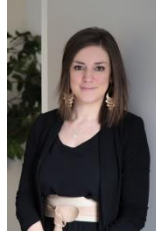
Guillaume ROUZIES

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 2018 ?**

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

KEOPS

membre du réseau



**CONSEIL &
TRANSACTION**



**CONSEIL &
TRANSACTION**

**33 avenue Crampel
31400 Toulouse
+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