



Note de Conjoncture

Otie

Édition n° 40

BILAN 2011

À Toulouse, le marché d'immobilier d'entreprise conforte son dynamisme

Un marché toujours performant

Toulouse bénéficie plus que d'autres métropoles de facteurs de résistance à la crise grâce au développement endogène des activités industrielles et à la vitalité des secteurs des services, qu'ils soient aux entreprises comme aux particuliers. Ces activités ont permis de soutenir la croissance et de continuer de créer des emplois : sur les dix dernières années, l'emploi salarié privé a progressé de 30 %. Cette dynamique et l'attractivité du territoire animent sans nul doute les marchés immobiliers et en 2011, malgré une conjoncture économique morose, l'immobilier d'entreprise est resté actif.

Le marché tertiaire toulousain confirme sa solidité et se situe en seconde position parmi les grandes métropoles régionales françaises pour les transactions de bureaux. La demande placée toulousaine atteint les 130 000 m² grâce au dynamisme des très grandes transactions et des besoins liés à l'aéronautique, comme à la bonne tenue des secteurs des services. Le marché du neuf reste attractif et représente plus de 50 % des transactions de l'année.

Les transactions de locaux d'activité et d'entrepôts enregistrent un recul sans que la commercialisation ne s'effondre avec près de 115 000 m² loués et vendus. Le marché a été porté à la fois par une demande toujours plus prégnante de petites surfaces destinées à la production et par deux opérations logistiques d'envergure.

Le Top des Transactions

Les bureaux

- Airbus** a loué 13 043 m² sur Andromède à Blagnac
- RTE** a loué 8 715 m² aux Arènes à Toulouse
- Téléperformance** a loué 5 991 m² sur Andromède à Blagnac
- CLS** 5 400 m² Parc du Canal Ramonville
- Conseil Général** a loué 5 000 m² au centre ville de Toulouse
- Motorola Mobility** a loué 4 036 m² sur Basso Cambo
- EDF** a loué 3 943 m² sur Basso Cambo

Locaux d'activité et entrepôts

- DSC** a loué 19 960 m² sur La Ménude à Plaisance du Touch
- Grand Toulouse** a loué 6 650 m² sur Basso Cambo à Toulouse
- Cegelec** a loué 5 600 m² sur Basso Cambo

Chiffres-clés 2011

Les bureaux

- 1 31 100 m² de bureaux commercialisés en 2011, en baisse de 7 % sur un an
- La commercialisation de bureaux neufs représente 53 % de la demande placée (69 200 m²)
- 5 transactions de plus de 5 000 m², totalisant 38 100 m²
- Avec 514 m², la surface moyenne des transactions a baissé sensiblement sur un an (-19%)
- Le taux de vacance est de 7,4%

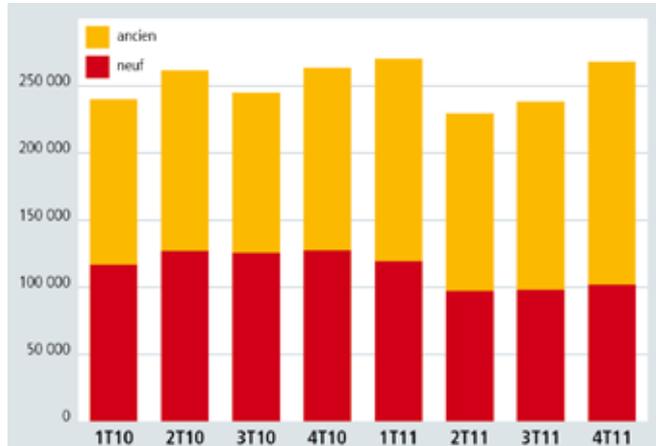
Locaux d'activité et entrepôts

- 114 200 m² loués ou vendus au cours de l'année, le niveau de commercialisation se maintient
- Une seule opération logistique de 20 000 m² enregistrée sur la Ménude
- Un stock estimé à près de 154 000 m² mais vieillissant, voire obsolète.

Le marché du bureau

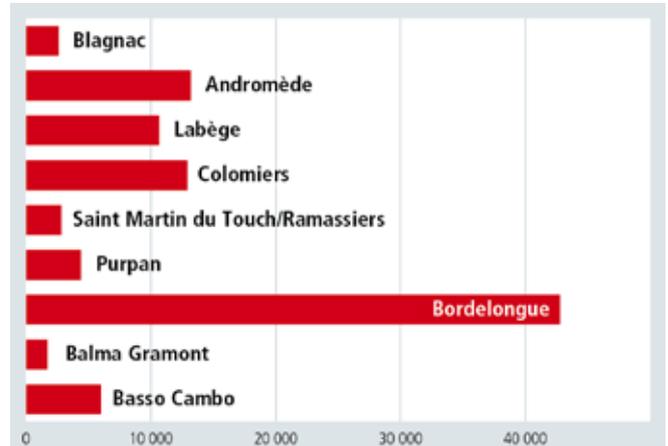
Avec 270 000 m², l'offre de bureaux reste stable

Evolution des stocks de bureaux (en m²)



Source : enquête Otie janvier 2012

Localisation des stocks de bureaux neufs (en m²) à fin décembre 2011



Source : enquête Otie janvier 2012

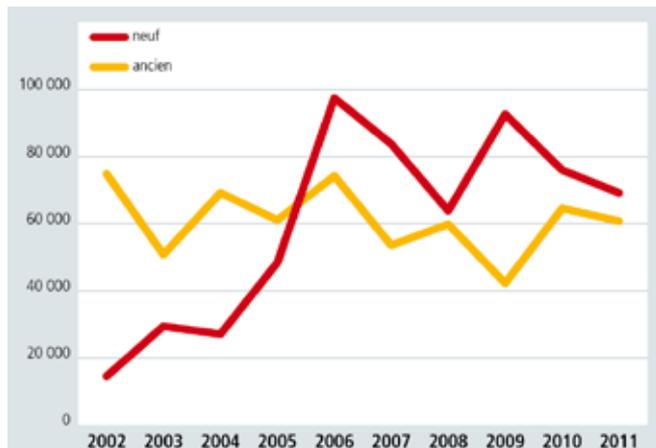
Le stock représente 7,4 % du parc total

Malgré le bon niveau de commercialisation, le stock frôle 270 000 m² à fin décembre 2011. Le redémarrage de clés en main ou de bâtiments neufs construits et adaptés à des utilisateurs, tout comme la réalisation de comptes propres expliquent cette tendance. Des tensions persistent

sur certains secteurs géographiques avec une pénurie de l'offre existante ou annoncée sur quelques pôles, notamment sur le centre-ville... D'autres pôles, souffrent d'un problème d'écoulement des stocks existants neufs ou de seconde main. Une réflexion d'ensemble sur le devenir du parc ancien est nécessaire à l'échelle de l'agglomération.

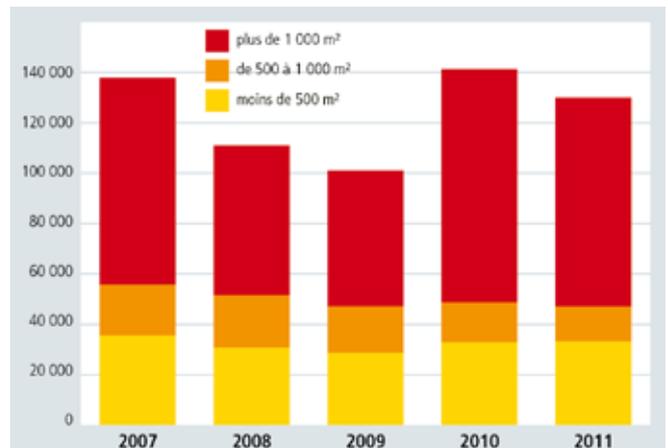
Une année marquée par le dynamisme des très grandes transactions

Evolution des transactions (en m²)



Source : enquête Otie janvier 2012

Répartition des transactions par tranche de surface (en m²)



Source : enquête Otie janvier 2012

Un niveau de commercialisation au-dessus de la moyenne des dix dernières années

Pour 2011, le marché tertiaire a atteint 130 000 m². Cette année, la part des grandes transactions (> à 1 000 m²) continue de se maintenir à un bon niveau en nombre comme en volume avec 28 transactions pour un volume de 82 000 m² (dont 10 000 de comptes propres). En outre, on constate une hausse significative des demandes de très petites surfaces qui accueillent souvent des créateurs d'entreprise : 75 transactions sont inférieures à 100 m² dont 24 de moins de 50 m² cette année à comparer à 50 de moins de 100 m² dont

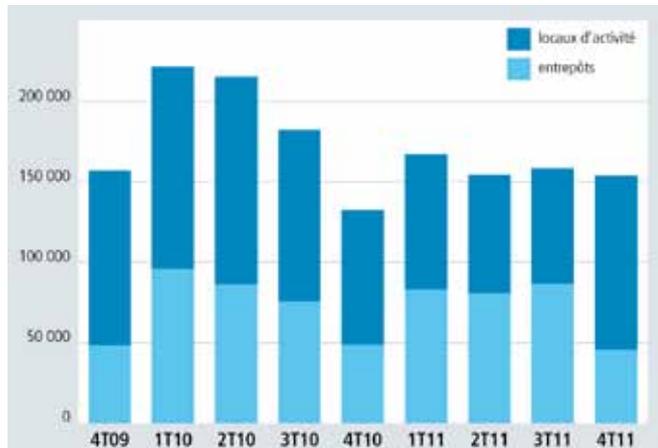
18 inférieures à 50 m² en 2010. Par contre les entreprises de taille moyenne, qui s'implantaient dans des locaux de 500 à 1 000 m², sont moins présentes.

La répartition de la commercialisation entre « le neuf » et le « seconde main » s'équilibre cette année. L'attractivité des bureaux neufs ne se dément pas, pour partie tirée par une demande de clés en main locatif toujours soutenue. Toutefois, la commercialisation de bureaux neufs est en légère baisse (-10 %) par rapport aux cinq dernières années liée à une diminution de compte propre.

Le marché de locaux d'activité et d'entrepôts

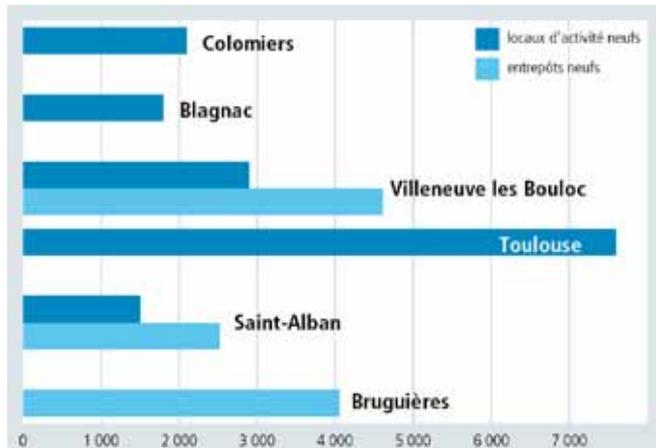
Un stock de locaux d'activité et d'entrepôts estimé à 154 000 m²

Evolution des stocks disponibles (en m²)



Source : enquête Otie janvier 2012

Répartition des stocks neufs par commune (en m²)



Source : enquête Otie janvier 2012

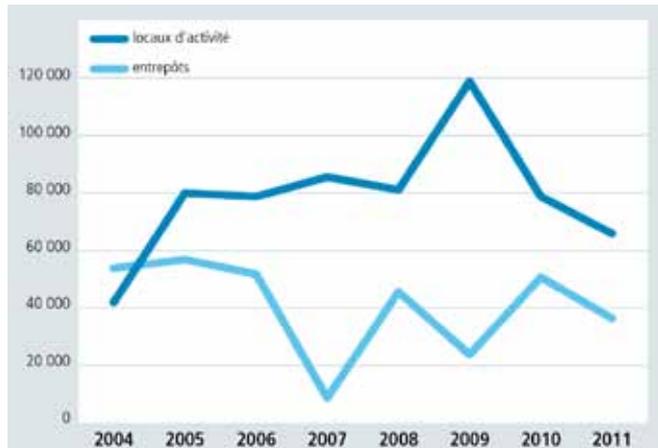
Une offre quantitative mais peu qualitative

Le stock représente en volume un an et demi de commercialisation. Toutefois, l'offre de qualité et bien située se résorbe. Les offres neuves représentent 20 % du stock total, principalement situées sur Tou-

louse et Eurocentre. Par contre, le stock de seconde main vieillissant continue de croître et demandera des travaux de restructuration avant une remise sur le marché, voire un changement de destination pour d'autres.

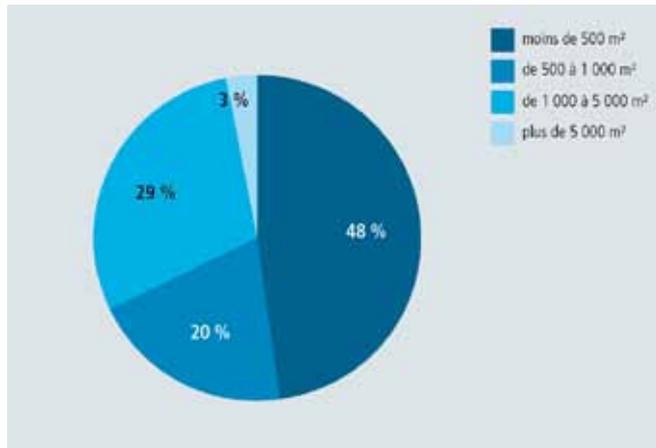
Avec 114 200 m², ralentissement de la demande placée

Evolution des transactions de locaux d'activité et entrepôts (en m²)



Source : enquête Otie janvier 2012

Répartition des transactions par tranche de surface (en nombre)



Source : enquête Otie janvier 2012

Avec 90 transactions en 2011, La surface moyenne des locaux d'activité et entrepôts est de 1 268 m²

Les niveaux de transactions ont continué de baisser en 2011. Un recul certes, mais relatif, puisqu'il est de 10,5 % sur un an. Cette baisse s'explique par une conjoncture économique particulièrement incertaine pour les PME/PMI, cible essentielle de ce segment d'activité. Effectivement, la demande a été moins dynamique en 2011 et certains utilisateurs en recherche active ont préféré différer leur

projet mobilier. Cet attentisme peut s'expliquer également par une offre vieillissante et souvent inadaptée aux besoins de nouveaux secteurs d'activité comme le e-commerce, la logistique urbaine, ou à l'inverse de grandes plateformes logistiques... Cette inadéquation récurrente entre l'offre et la demande crée des situations de blocage qui se sont renforcées avec les incertitudes économiques. Produire des locaux de qualité, à la vente, innovants devrait permettre de redynamiser le marché.

Bilan annuel du marché de l'immobilier d'entreprise

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Immobilier de bureaux						
Nombre de transactions	286	257	254	230	224	257
Surfaces commercialisées	171 600	137 400	123 600	134 900	140 600	131 100
Stock	59 000	84 600	136 600	192 400	263 300	267 700

Ventes investisseurs						
Nombre de transactions	23	25	14	14	11	19
Surfaces commercialisées	74 300	132 900	109 600	48 300	20 000	46 400

Locaux d'activité et entrepôts						
Nombre de transactions	99	96	100	102	109	90
Surfaces commercialisées	130 600	94 400	126 800	142 700	127 700	114 200
Stock disponible	108 000	118 200	135 900	148 500	132 200	154 000



Construction à Labège pour la société Alten



DSC, filiale de Saint Gobain, a loué 20 000 m² sur Green Log à Plaisance du Touch

Définitions

Transactions ou demande placée : ensemble des transactions à la vente ou à la location réalisées par les utilisateurs finaux.

Compte propre : opération réalisée pour les besoins d'un utilisateur qui en est le propriétaire.

Stock immédiat : ensemble des surfaces vacantes en date de l'enquête.

Stock neuf à 12 mois : ensemble des immeubles neufs qui seront livrés sur les 12 prochains mois.

Local d'activités : bâtiment destiné aux activités de petite production ou petite distribution permettant de regrouper toutes les fonctions de l'entreprise sous un même toit. Les locaux commerciaux destinés aux professionnels sont également pris en compte (ex : garage, marchand de matériaux...).

Les entrepôts :

- bâtiment de stockage (moins de 5 000 m²),
- logistique (plus de 5 000 m²).

Source : enquête trimestrielle Otie - auat

Chaque trimestre, une enquête est réalisée auprès des professionnels de la commercialisation afin de recenser les transactions et les stocks. Elle est complétée par une enquête auprès des promoteurs et des grands utilisateurs finaux afin de déterminer les transactions en direct et les comptes propres.

Les communautés d'agglomération transmettent leurs données pour permettre d'affiner cette enquête. L'agence d'urbanisme réalise l'enquête pour le compte de l'OTIE.