

Le marché d'Immobilier d'Entreprise poursuit sa croissance en 2010

Le marché d'immobilier d'entreprise s'est redressé, sur le second semestre, pour atteindre de bons niveaux de commercialisation excepté pour les ventes investisseurs. La commercialisation de bureaux est marquée par un recul conjoncturel des transactions de locaux neufs au profit de locaux de seconde main situés principalement sur le centre-ville.

En région, les marchés tertiaires s'orientent à la hausse

Les transactions de bureaux sont à nouveau en progression après deux années de ralentissement. Les marchés de Lille, Lyon ou encore Aix-Marseille enregistrent une croissance à deux chiffres. La reprise se confirme également sur Nantes, Montpellier ou encore Bordeaux, mais à un rythme moins rapide.

Toulouse confirme son dynamisme et conforte son positionnement national

Le marché tertiaire toulousain confirme sa stabilité, et même sa solidité avec plus de 140 000 m² commercialisés en 2010, volume d'activité légèrement supérieur à la moyenne enregistrée sur les dix dernières années (+ 6%).

Cependant pour la première fois depuis 2006, les transactions de bureaux neufs ont baissé de 10 %. Cette tendance s'explique par le repli du marché locatif neuf.

La croissance de la commercialisation est liée à la bonne tenue des grandes transactions sur l'agglomération et à la réalisation de comptes propres significatifs. Les besoins des utilisateurs locaux ont continué de soutenir la demande placée dans les secteurs des services aux entreprises et aux personnes, de la formation, de l'informatique.

Le mot du Président

Après une remarquable année 2009, l'année 2010 confirme que Toulouse est une des villes les plus dynamiques de France et dispose de ressources importantes d'un point de vue économique.

En effet, si l'aéronautique occupe toujours la première place au classement des activités économiques dynamiques, il faut y rajouter l'espace, l'assurance, l'ingénierie, l'immobilier et les services dont le développement est constant.

Il est donc urgent de faciliter le développement de Toulouse en nous dotant d'un réseau de transport irréprochable sur l'agglomération, d'une ligne TGV, alternative aux liaisons aériennes, d'un quartier d'affaires et d'une offre tertiaire totalement adaptée aux standards internationaux.

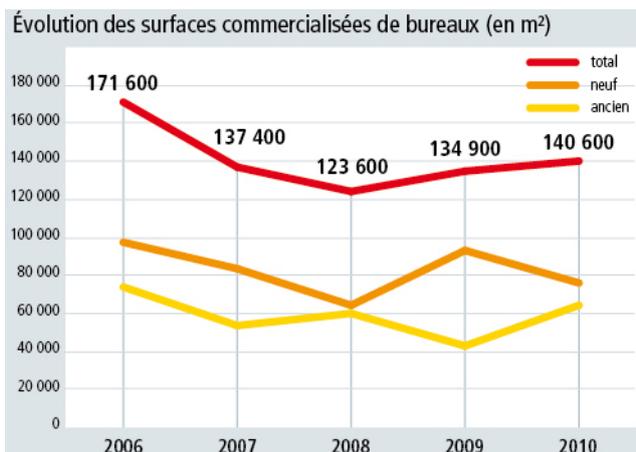
Marc DELPOUX

Les chiffres-clés de l'année 2010

	2009	2010	Evolution 09/10
BUREAUX			
Transactions (en m ²)	134 900	140 600	+ 4 %
Stocks (en m ²)	192 400	263 300	+ 37 %
Ventes investisseurs	48 300	20 000	- 59 %
LOCAUX D'ACTIVITE	2009	2010	Evolution 09/10
Transactions (en m ²)	118 800	77 800	- 35 %
Stocks (en m ²)	97 900	83 500	- 15 %
ENTREPOTS	2009	2010	Evolution 09/10
Transactions (en m ²)	23 900	50 700	+ 112 %
Stocks (en m ²)	48 700	48 800	0 %

Un marché de bureaux toujours soutenu

Le marché de l'ancien représente 46 % de la surface placée



Source : enquête auat-otie décembre 2010

La commercialisation de bureaux est toujours active en raison du marché sur l'ancien

Le nombre de transactions a baissé de 10 % en raison du recul du marché des petites surfaces. Les opérations dans la seconde main ont fortement progressé en un an : + 53 %. Elles sont passées de 42 300 m² à 64 600 m². Le marché du neuf, quant à lui, est en diminution de 18 %. Ce niveau de commercialisation est un des plus faibles enregistré depuis 2005.

Les grandes transactions restent le moteur du marché

La demande des grandes transactions a été particulièrement dynamique en 2010 : 28 transactions de plus de 1 000 m² ont été commercialisées dont 4 de plus de 5 000 m². L'une de ces opérations est supérieure à 20 000 m².

Les volumes enregistrés sont également en augmentation :

- 46 000 m², soit le tiers du marché de l'année pour les transactions allant de 1 000 à 5 000 m², soit 21 %.

Avec plus de 56 000 m², Toulouse concentre plus de la moitié de la commercialisation (hors CP)

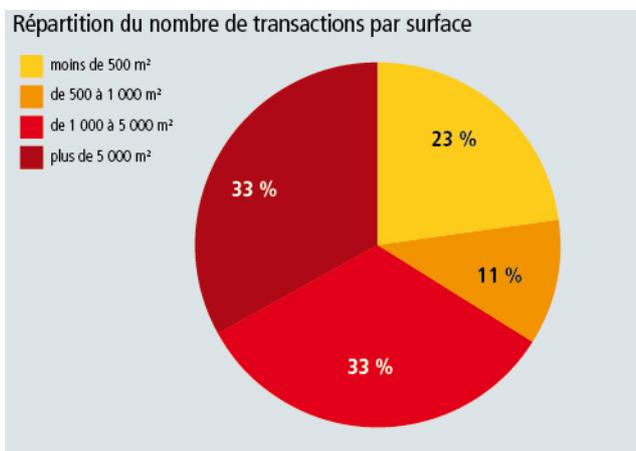
La demande placée sur Toulouse a augmenté de 26 % par rapport à l'année précédente et celle sur Colomiers de 79 % mais sur un volume bien moindre. En raison d'un manque d'offre sur Balma, la surface placée a diminué de près de 50 %.

Les comptes propres sont situés sur Toulouse, Belberaud et Auzerville

Des stocks de bureaux en hausse de 37 % sur un an

En un an, les bureaux disponibles sont passés de 192 400 m² à plus de 263 300 m² : hausse des stocks dans la seconde main mais surtout dans le neuf. Les locaux neufs ont fortement augmenté de 80 000 m² fin 2009, ce sont 127 800 m² qui sont recensés en décembre 2010 soit + 60 %. Les stocks de seconde main ont augmenté de 21 % sur un an : de 112 400 m² fin 2009, on en compte 135 500 m² fin 2010.

7 transactions supérieures à 3 000 m² représentent près de 58 900 m²



Source : enquête auat-otie décembre 2010

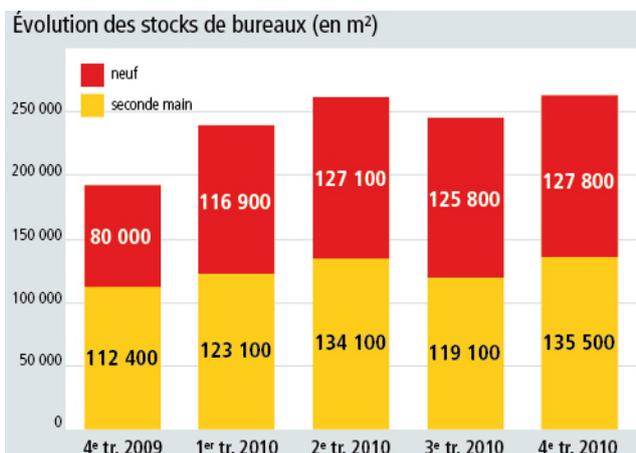
Le centre-ville de Toulouse et le quartier de Compans Caffarelli représentent 23 % du marché

Répartition de la demande placée par commune hors cp (en m²)

Balma	15 816
Toulouse	56 173
Ramonville	2 791
Labège	10 582
Colomiers	10 931
Blagnac	7 324
Total autres communes	4 304

Source : enquête auat-otie décembre 2010

Le taux de vacance sur l'aire urbaine de Toulouse atteint 7.4% du parc existant



Source : enquête auat-otie décembre 2010

Le marché des locaux d'activité et d'entrepôts demeure dynamique

Le marché toulousain conforte son attractivité

En 2010, le marché de seconde main connaît une croissance de 25 % alors que celui du neuf a baissé de 34 % par rapport à 2009 (un niveau exceptionnel qui s'explique par la prise en compte dans les transactions de la construction de l'usine de l'A350 d'une surface de 53 000 m²). Toutefois, la demande placée globale reste stable comparée à la moyenne sur les cinq dernières années.

Les transactions de plus de 5 000 m² sont toutes des opérations logistiques

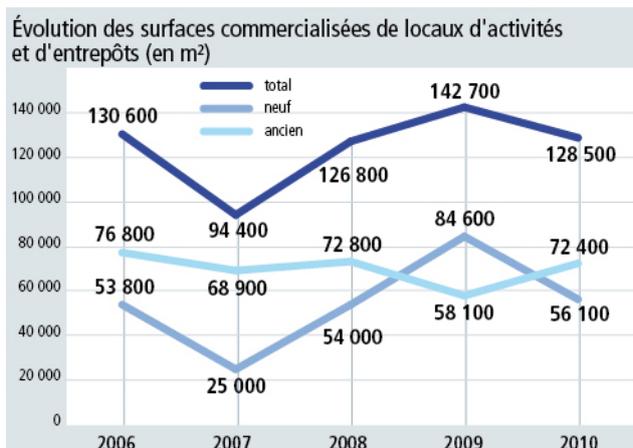
29 transactions comprises entre 1 000 et 5 000 m² représentent 63 800 m². 22 opérations recensées entre 500 et 1 000 m² totalisent 15 700 m². Près de la moitié des transactions concernent des petites surfaces inférieures à 500 m² qui totalisent 13 900 m².

Une forte concentration des transactions sur Toulouse avec près de 42 000 m²

Le marché situé sur le secteur sud de l'aire urbaine totalise 31 800 m², soit 28 % des surfaces commercialisées. Le secteur ouest, quant à lui, totalise 26 300 m² commercialisés, soit 24 % du total. Le pôle logistique d'Eurocentre concentre 24 500 m², soit 22 % des surfaces placées. Les comptes propres sont situés sur Toulouse, Escalquens, Belberaud et Castanet.

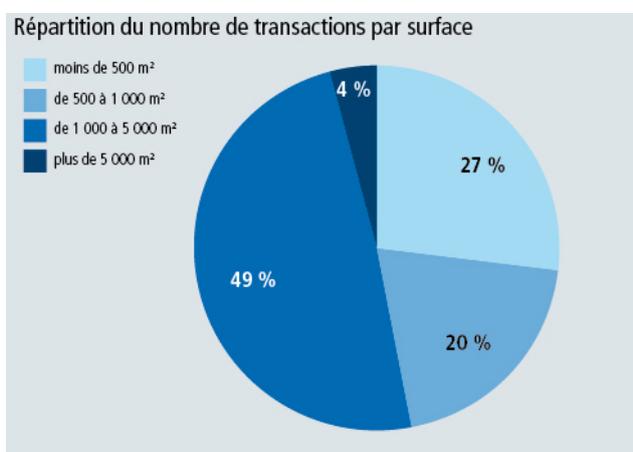
132 300 m² de locaux d'activité et d'entrepôts sont disponibles

Par rapport à 2009, le stock de locaux à usage de stockage et de logistique reste stable alors que celui des locaux d'activités baisse de 23 %. Le stock est principalement situé sur les zones de Thibaud-Larrieu et de Fondeyre. Peu de bâtiments destinés à la logistique sont vacants, mais deux programmes de 70 000 m² situés sur Eurocentre et la Ménude sont prévus afin de répondre aux besoins de futurs utilisateurs.



Source : enquête auat-otie décembre 2009

Un bon niveau de commercialisation grâce au marché de seconde main qui revient au niveau des années précédentes



Source : enquête auat-otie décembre 2009

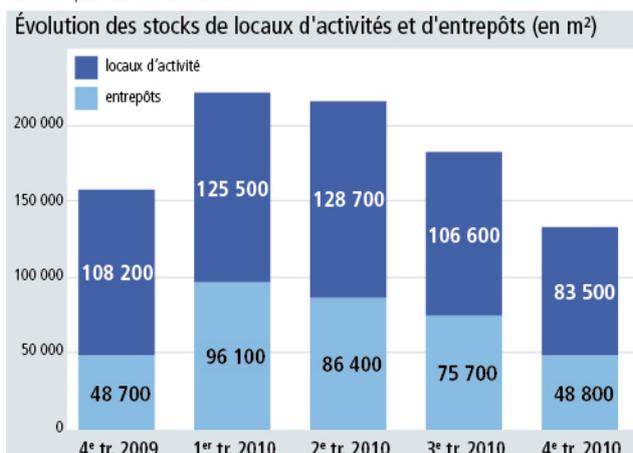
4 transactions sont supérieures à 5 000 m² dont une de plus de 10 000 m²

Répartition de la demande placée par commune hors CP (en m²)

Commune	Surfaces locaux d'activités	Surfaces stockage et entrepôts
Toulouse	32 697	9 125
Colomiers	9 932	
Portet sur Garonne	4 950	
Castelnaud	2 600	21 879
Aucamville	2 671	
Balma	2 438	
Pinsaguel	1 504	
Gratentour	1 447	
Plaisance du Touch	455	13 396
Autres communes	6 194	2 310

Source : enquête auat-otie décembre 2009

Le marché logistique se situe sur les communes de Toulouse, Castelnaud et Plaisance

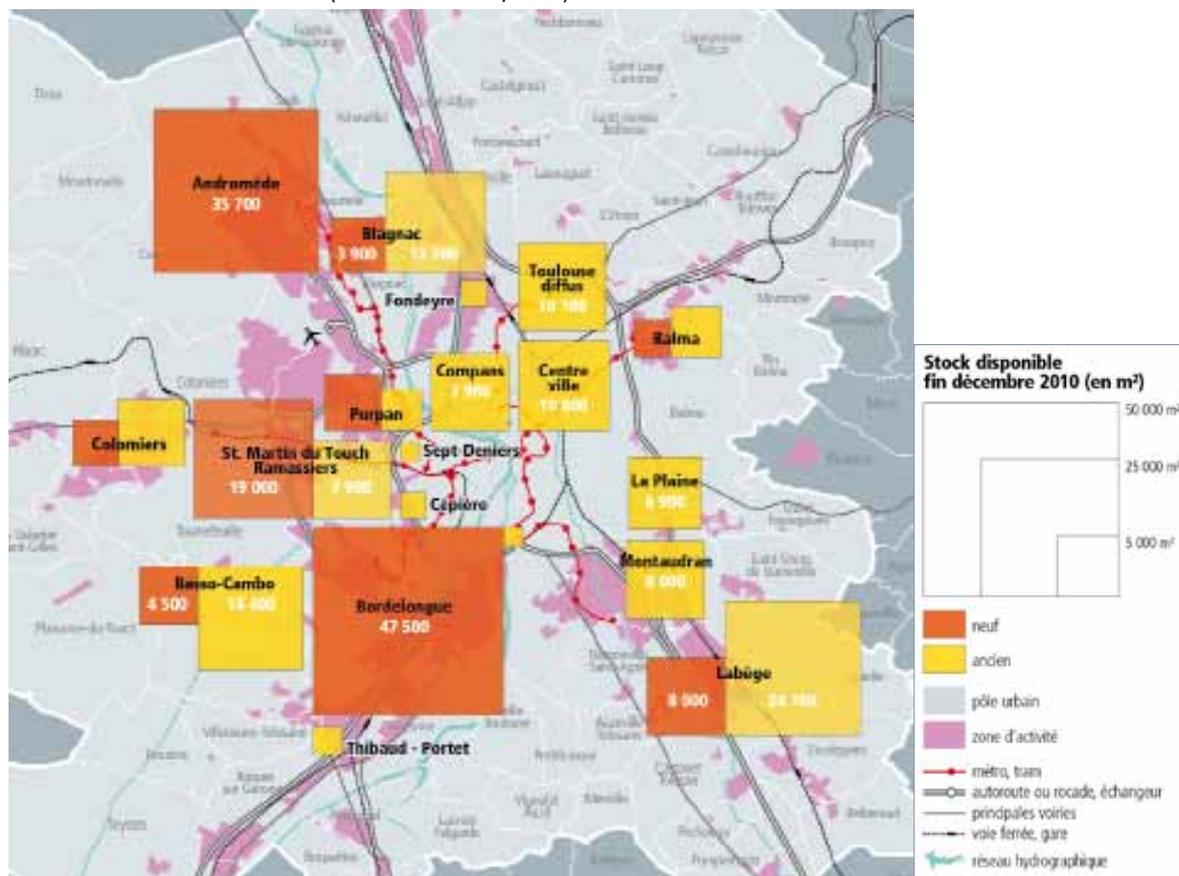


Source : enquête auat-otie décembre 2009

Un stock composé de plus de 80 % de locaux de seconde main

Localisation des stocks de bureaux à fin décembre 2010

Localisation des stocks de bureaux (fin décembre 2010, en m²)



L'offre de bureaux a progressé au cours de l'année 2010

Les stocks de bureaux disponibles immédiatement atteignent 263 000 m² dont près de 130 000 m² de bureaux neufs. Sur un an, les bureaux neufs vacants ont progressé de 60 % : cette hausse s'explique par la livraison de nouveaux programmes au cours de l'année dont deux bâtiments sur Andromède, trois sur Bordelouge, un autre sur Labège...

Ces programmes neufs sont principalement situés sur l'ouest de l'agglomération, mais deux pôles concentrent les deux-tiers des surfaces libres.

Dans une moindre mesure, l'offre de seconde main a augmenté au cours de l'année 2010. Cette tendance s'explique par la libération de bureaux vieillissants, voire obsolètes et cette évolution devrait s'accélérer à terme car les utilisateurs privilégient de plus en plus les bureaux neufs ou récents.

Un contexte qui suscite des tensions sur le marché

Des déséquilibres territoriaux entre l'offre et la demande sont prégnants, notamment sur quelques secteurs.

- Sur le pôle nord-ouest, le ralentissement significatif des transactions depuis 2008 et la forte production lancée à cette date a entraîné une augmentation significative de la vacance : à fin décembre 2010, l'offre est estimée à 95 000 m² pour un niveau de commercialisation de 37 100 m² en 2010
- Sur Balma-Gramont, l'offre existante (5 000 m² à fin décembre) représente seulement trois mois de commercialisation.
- le centre-ville se retrouve en situation de sous-offre avec aucun produit neuf et aucun bureau de plus de 1 000 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 nous transmettent leurs données pour nous permettre d'affiner cette enquête.

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).