



Édition n° 44

BILAN 2012

Le marché toulousain d'immobilier d'entreprise toujours performant

En 2012, la demande placée de bureaux comme de locaux d'activité et entrepôts a progressé et ce grâce aux grandes transactions qui sont restées dynamiques. Comme l'an passé, le marché toulousain résiste bien car les secteurs porteurs que sont l'aéronautique, le spatial, les services publics et privés ont encore été créateurs d'emplois donc consommateurs de mètres carrés et ce malgré un contexte de crise économique.

Dans le même temps, les stocks ont baissé pour passer sous la barre de 200 000 m² pour le tertiaire et 166 000 m² pour les locaux d'activité et entrepôts. La bonne tenue du marché et la baisse de l'offre a permis de relancer la production. Ce redémarrage de construction reste mesuré et contenu avec peu de locaux en blanc (un programme de bureaux) et une majorité d'immeubles pré-commercialisés.

Le marché de l'investissement s'est également bien comporté pour atteindre un montant global de 110 millions d'euros dont 80 % captés par le marché des bureaux. Les taux prime bureaux observés en périphérie avoisinent 6.50% pour des opérations neuves, sécurisées, labélisées et parfaitement situées.

Chiffres-clés 2012

Les bureaux

- 146 800 m² de bureaux commercialisés en 2012, en hausse de 12 % sur un an
- La commercialisation de bureaux neufs représente 38% de la demande placée (55 400 m²), en baisse de 15% en 1 an, faute d'offres neuves sur certains secteurs.
- 5 transactions de plus de 5 000 m², totalisent 44 200 m², soit 30% des surfaces commercialisées
- Avec 641 m², la surface moyenne des transactions a augmenté sensiblement sur un an (20%)
- Le taux de vacance estimé est à 5.2%

Ventes investisseurs

- 110 millions d'euros investis en 2012 dont 91 millions sur le marché tertiaire
- Les acquéreurs institutionnels et les investisseurs régionaux restent actifs

Locaux d'activité et entrepôts

- 147 400 m² loués ou vendus au cours de l'année, le niveau de commercialisation augmente de 29%
- 11 transactions de plus de 2 000 m², totalisant 42 700 m², soit près de 30% des surfaces commercialisées
- La surface moyenne est de 1228 m²
- Un stock évalué à près de 166 000 m²

Le Top des Transactions

Les bureaux

- 14 000 m², **Cappgemini** a signé un clé en main sur Basso-Cambo
- **La Communauté Urbaine de Toulouse Métropole** a fait l'acquisition de ses bureaux de 11 000 m² à Marengo
- **Tisséo** a acheté un immeuble de 8 000 m² à Basso-Cambo
- **Alten** a loué un immeuble neuf de 5 800 m² sur Saint-Martin du Touch à Toulouse
- **GFI** a pris en location un bâtiment neuf sur Basso-Cambo (5 400 m²)

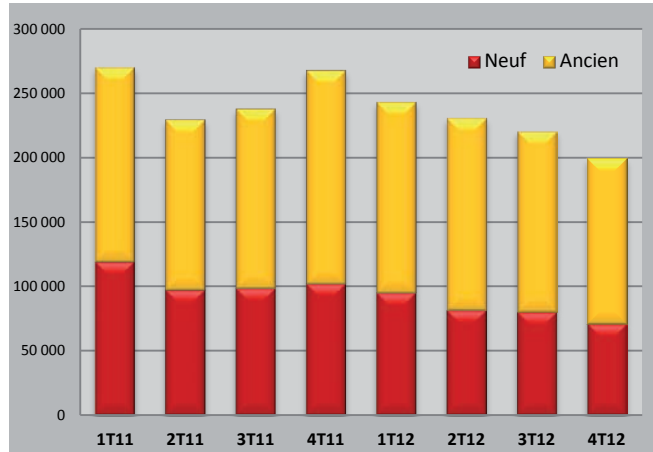
Locaux d'activité et entrepôts

- **Cargo** a acheté l'immeuble qu'il occupait pour 15 000 m² sur le pôle de Saint Martin du Touch
- **La ville de Toulouse** a fait l'acquisition d'un bâtiment de 9 900 m² à Lespinasse
- **Gruel Fayer** est devenu propriétaire d'un entrepôt de seconde main à Labastide Saint Pierre
- **Toulouse Métropole** a acheté un local d'activité à Toulouse de 6 650 m²
- **Méto** a fait construire un nouvel entrepôt de 6 330 m² sur la commune de Portet-sur-Garonne

Le marché du bureau

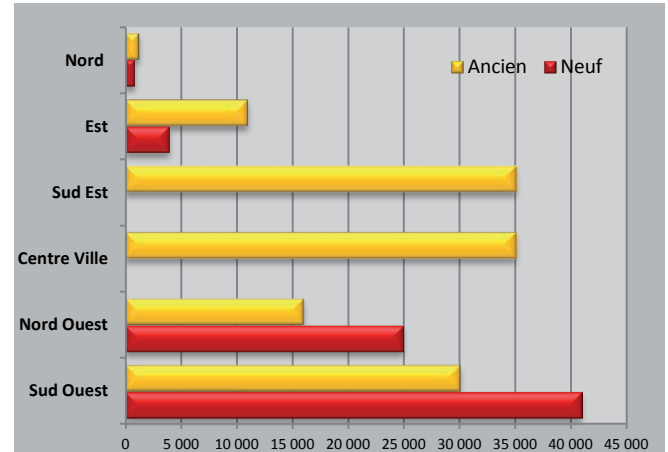
Le stock de bureaux disponibles passe sous la barre des 200 000 m²

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

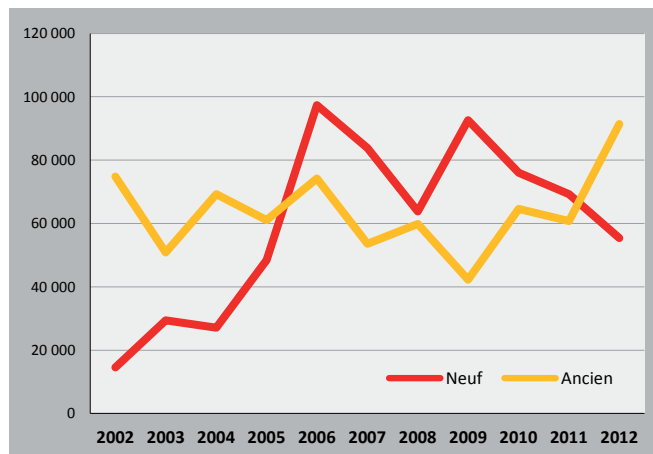
Un stock en baisse constante tout le long de l'année 2012

Grâce au bon niveau de commercialisation, le stock est descendu en dessous des 200 000 m² à fin 2012, le niveau le plus bas depuis 3 ans. La baisse amorcée dès le 1er trimestre a porté tant sur les stocks

de neuf que de seconde main et s'est prolongée sur les trois trimestres suivants. Toutefois la situation se révèle hétérogène. Les pôles situés au nord et à l'est sont pratiquement en situation de pénurie alors que d'autres pôles souffrent d'un problème récurrent d'écoulement dans le neuf ou le seconde main.

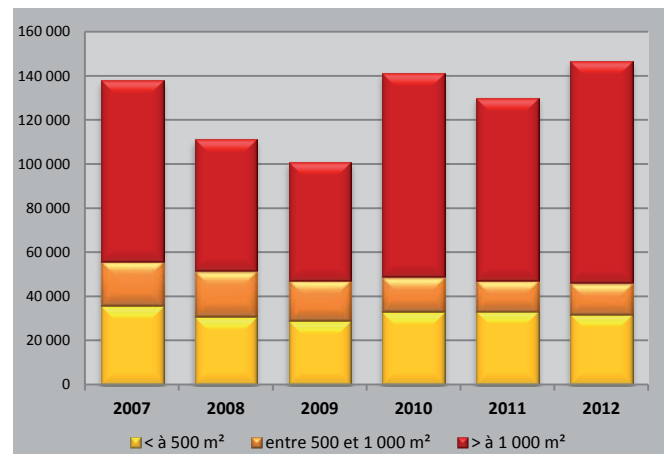
Hausse des surfaces commercialisées grâce aux grandes transactions de seconde main

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

Les volumes de surfaces commercialisées sont les plus importants depuis 10 ans et ce malgré un nombre de transactions en baisse de 10% entre 2011 et 2012 (229 contre 257). Ce bon niveau de commercialisation s'explique par la hausse significative des grandes transactions : 33 transactions de plus de 1 000 m² pour un volume de 101 500 m², soit 68% des surfaces commercialisées (en 2011 : 28 transactions pour 82 900 m²). De plus, on observe 2 transactions de plus de 10 000 m² : Cap Gemini à Basso Cambo et la Communauté

Urbaine de Toulouse Métropole en centre-ville (achat de bureaux déjà occupés).

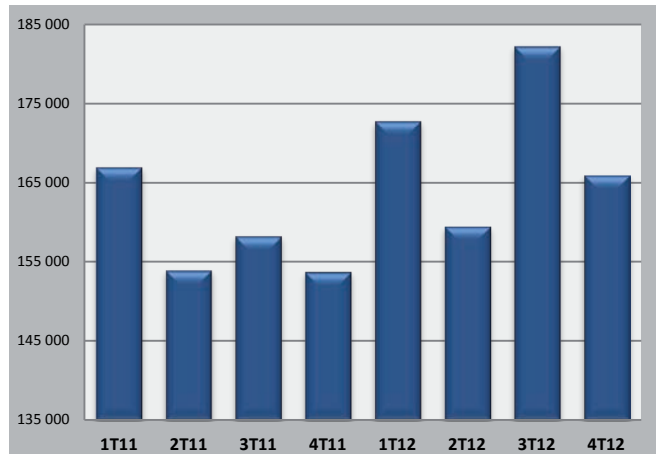
En revanche, la demande de petites et moyennes surfaces (< 1 000 m²) diminue de 15% en un an, s'expliquant par le contexte économique morose.

Le marché neuf, après plusieurs années de forte croissance, connaît une baisse sensible (-20% entre 2011 et 2012). Cette tendance s'explique par un manque d'offre adaptée dans le neuf qui profite aux immeubles de seconde main (par exemple Tisséo, EADS ou encore Air France).

Le marché de locaux d'activité et d'entrepôts

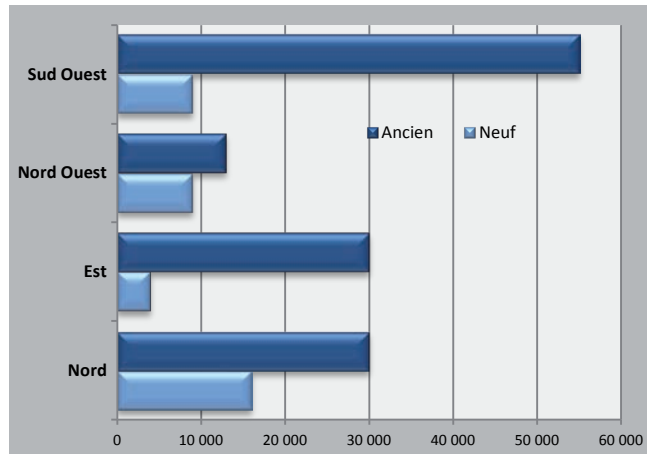
Un stock de locaux d'activité et d'entrepôts représentant un an de commercialisation

Evolution des stocks disponibles (en m²)



Source : enquête Otie janvier 2012

Répartition des stocks par pôles (en m²)



Source : enquête Otie janvier 2012

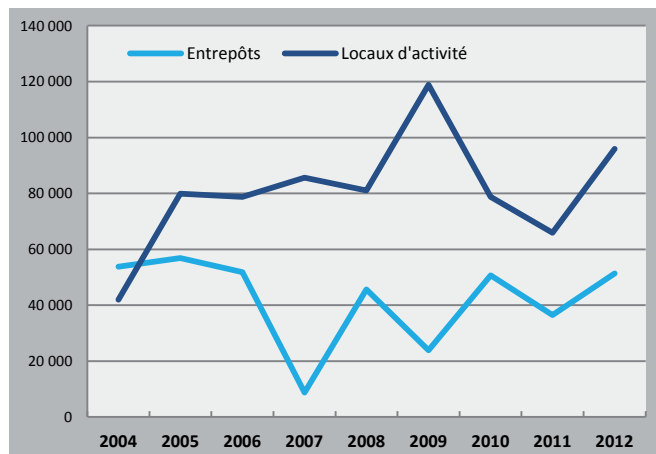
Une offre importante mais en inadéquation avec la demande

Le stock de locaux d'activité et d'entrepôts représente près de 166 000 m². Toutefois, l'offre de qualité et bien située se résorbe tandis qu'une partie de seconde main vieillissante a du mal à trouver

un preneur. Le stock neuf représente 23% de l'offre totale, mais de nombreux projets avec permis de construire déposés ou en cours, d'un total d'environ 120 000 m² permettront de reconstituer une offre de qualité.

Une année de forte reprise après deux ans de baisse

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



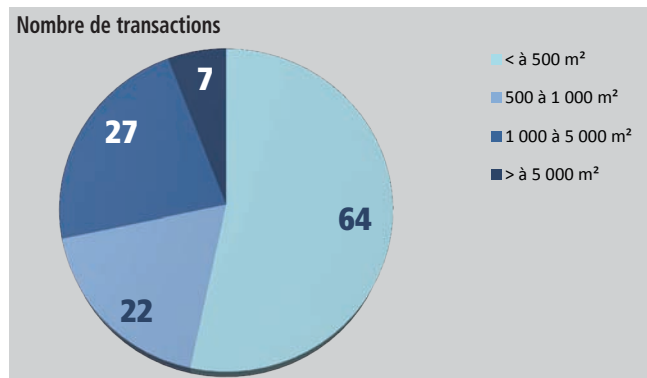
Source : enquête Otie janvier 2012

Une augmentation de 40% des surfaces commercialisées entre 2011 et 2012

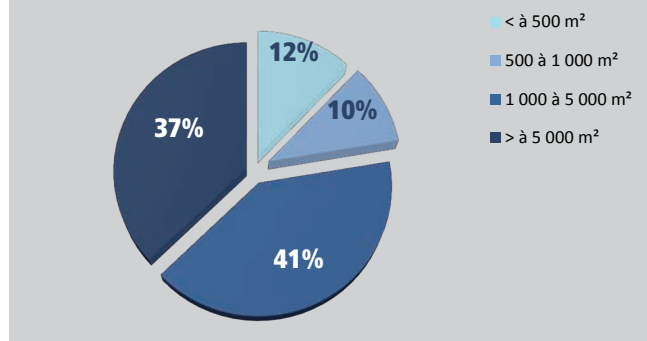
Le niveau de commercialisation des locaux d'activité et des entrepôts a retrouvé son niveau de 2009. L'augmentation entre 2011 et 2012 est très nette tant pour les locaux d'activité et d'entrepôts malgré un contexte difficile pour les PME/PMI qui restent attentistes.

Ce bon niveau de transactions est principalement porté par les grandes opérations : 34 supérieures à 1 000 m² dont quatre ventes à utilisateurs de plus de 6 500 m² (Cargo, Ville de Toulouse, Gruel Fayer et Toulouse Métropole).

Répartition des transactions par tranche de surface (en nombre)



Surfaces transactées



Source : enquête Otie janvier 2012

Bilan annuel du marché de l'immobilier d'entreprise

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Immobilier de bureaux							
Nombre de transactions	286	257	254	230	224	257	229
Surfaces commercialisées	171 600	137 400	123 600	134 900	140 600	131 100	146 800
Stock	59 000	84 600	136 600	192 400	263 300	267 700	199 200

Ventes investisseurs							
Nombre de transactions	23	25	14	14	11	19	20
Surfaces commercialisées	74 300	132 900	109 600	48 300	20 000	46 400	42 800

Locaux d'activité et entrepôts							
Nombre de transactions	99	96	100	102	109	90	120
Surfaces commercialisées	130 600	94 400	126 800	142 700	127 700	114 200	147 400
Stock disponible	108 000	118 200	135 900	148 500	132 200	154 000	166 000

Périmètre : aire urbaine de Toulouse. Sources : enquête Otie 2012



Egitra s'est implanté sur 4 600 m² sur le pôle logistique d'eurocentre



Le bâtiment du RTE a été acheté par la Macif

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.