



Édition n° 48

## BILAN 2013

# Ralentissement sur le marché toulousain d'immobilier d'entreprise

### Toulouse conforte son positionnement au niveau national et ce malgré un léger repli de la demande placée

Pour l'année 2013, les transactions du marché d'immobilier d'entreprise accusent une baisse dans un contexte économique difficile. Malgré tout, Toulouse reste dans les trois métropoles régionales françaises les plus dynamiques avec Lyon (avec 250 000 m<sup>2</sup>) et Lille (environ 180 000 m<sup>2</sup>).

Le marché tertiaire enregistre le plus fort repli avec une diminution de 15 % par rapport à la moyenne des cinq dernières années. Ce résultat s'explique par la baisse des très grandes transactions. Toutefois, les perspectives sont encourageantes pour l'année à venir avec

des demandes importantes en cours dans le secteur aéronautique. Pour les locaux d'activité et les entrepôts, les transactions sont restées stables grâce à la dynamique du marché de la logistique qui représente 46 % des surfaces commercialisées en 2013.

### Des niveaux de stocks toujours maîtrisés mais dont une partie devra être restructurée avant sa commercialisation

Concernant l'offre, les taux de vacance restent faibles, allant de 3,5 % pour les locaux d'activité à 5 % pour les immeubles de bureaux. Pourtant, des tensions territoriales subsistent car une partie de l'offre est toujours inadaptée aux besoins tant en volume qu'en qualité.

## Le Top des Transactions

### Les bureaux

Un centre d'enseignement supérieur, vient d'acquérir 8 200 m<sup>2</sup> dans un immeuble situé à Compans Caffarelli.

La société Berger Levraut, spécialisée dans l'édition de logiciels va s'implanter dans un bâtiment neuf sur Labège-Innopole d'une surface de 6 300 m<sup>2</sup>.

Habitat Toulouse a acheté un immeuble en centre-ville de 5 600 m<sup>2</sup>.

Thalès a fait une extension de 4 200 m<sup>2</sup> sur son site actuel de Basso-Cambo. ESC, école supérieure de commerce, a loué 4 000 m<sup>2</sup> sur un immeuble de Compans Caffarelli.

Sopra Group a construit 3 600 m<sup>2</sup> supplémentaires sur le pôle du Perget à Colomiers.

Le groupe GA réalise son nouveau siège social sur la Plaine d'une surface de 3 000 m<sup>2</sup>.

### Locaux d'activité et entrepôts

Idéa Emballage a loué plus de 8 000 m<sup>2</sup> sur trois immeubles à Toulouse, zone de Larrieu.

Brake s'est implanté dans un nouveau bâtiment de 7 200 m<sup>2</sup> situé à Euronord.

Point P développement a loué un immeuble neuf de 7 000 m<sup>2</sup> sur la Ménude à Plaisance du Touch.

Daher a loué une cellule logistique neuve d'une surface de 6 600 m<sup>2</sup> sur la Ménude.

Super Group s'est implanté sur Eurocentre dans un bâtiment logistique neuf de 6 200 m<sup>2</sup>.

Latécoère a loué 5 200 m<sup>2</sup> à Portet-sur-Garonne.

## Chiffres-clés 2013

### Les bureaux

- 242 transactions pour 112 600 m<sup>2</sup> de surfaces commercialisées, en baisse de 15 %.
- Le marché du neuf accuse un repli de 50 % par rapport à la moyenne des cinq dernières années.
- Seules trois transactions de plus de 5 000 m<sup>2</sup> sont recensées, totalisant 20 000 m<sup>2</sup>.
- La surface moyenne des transactions recule et s'établit à 465 m<sup>2</sup>.
- Les stocks immédiatement disponibles représentent 196 000 m<sup>2</sup>.

### Ventes investisseurs

- Les ventes investisseurs ont progressé sur un an avec un volume de près de 116 millions d'euros.
- Les acquéreurs institutionnels et les investisseurs régionaux restent actifs.

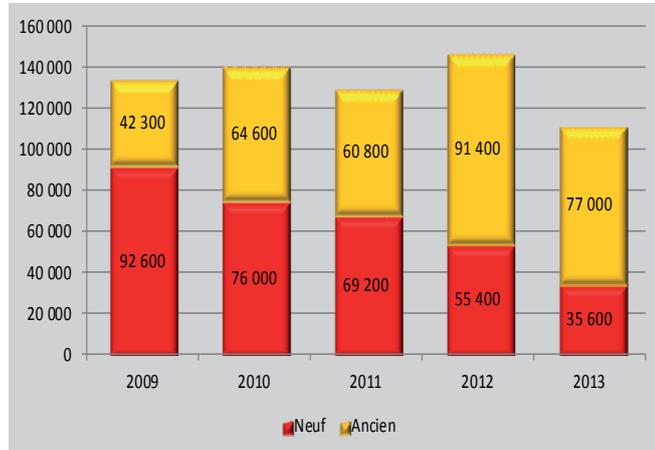
### Locaux d'activité et entrepôts

- 118 transactions pour 134 800 m<sup>2</sup>, en repli de 5 % par rapport à la moyenne depuis 2009.
- Les grandes opérations, celles supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>, totalisent 32 300 m<sup>2</sup>.
- La surface moyenne atteint 1 166 m<sup>2</sup>.
- Les stocks sont estimés à 230 000 m<sup>2</sup>.

# Le marché du bureau

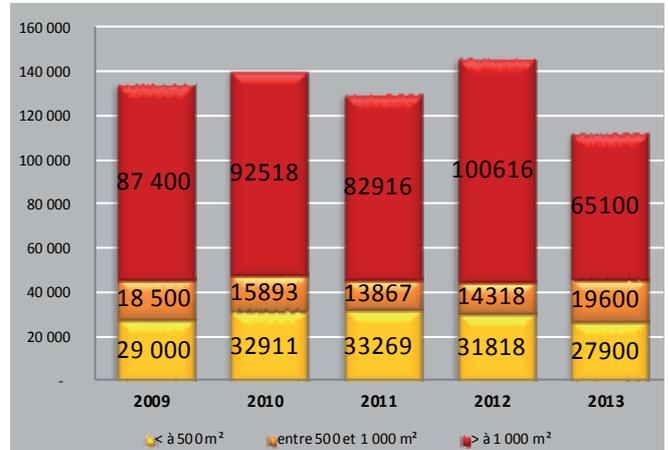
## Les transactions de bureaux en repli de 20 %

Evolution des transactions (en m<sup>2</sup>)



Source : enquête Otie janvier 2013

Répartition des transactions par tranche de surface (en m<sup>2</sup>)



Source : enquête Otie janvier 2013

### Un bilan en retrait à l'image du climat économique

L'année 2013 est marquée par une légère baisse des surfaces placées. Cette diminution est liée à une contraction :

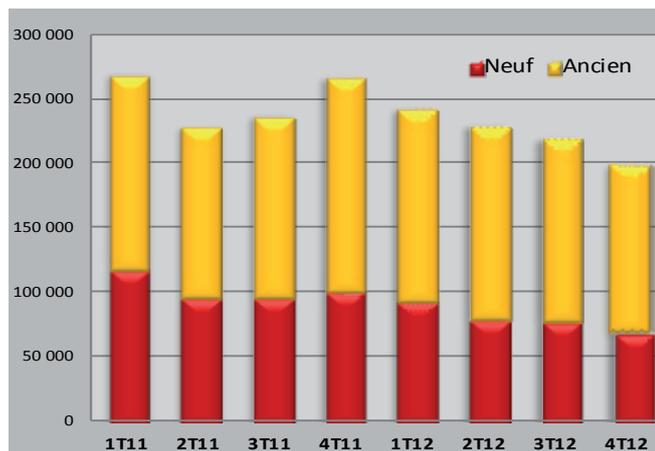
- des transactions dans le neuf, totalisant 35 600 m<sup>2</sup>, sont en baisse de 50 % par rapport à la moyenne des dix dernières années. Avec 77 000 m<sup>2</sup> commercialisés, le marché de seconde main, quant à lui, reste stable,

- et des grandes transactions qui représentent 58 % du marché de l'année avec 65 100 m<sup>2</sup> alors qu'en moyenne sur les cinq dernières années, elles totalisent un peu plus de 85 000 m<sup>2</sup>.

Les transactions de petites surfaces enregistrent également un léger tassement avec près de 28 000 m<sup>2</sup> pour 30 600 m<sup>2</sup> en moyenne depuis 2009.

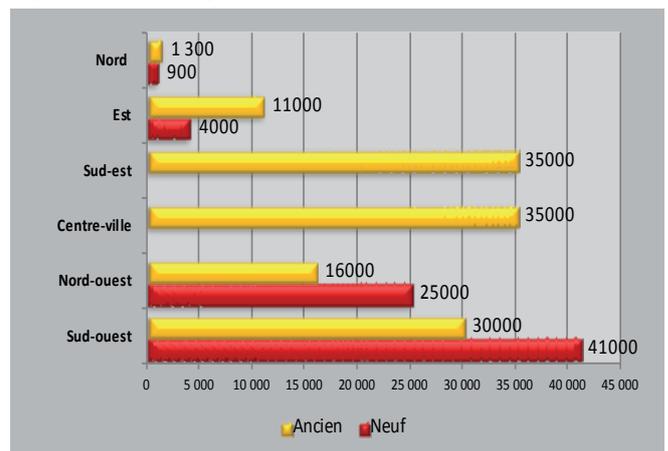
## Le stock de bureaux disponibles passe sous la barre des 200 000 m<sup>2</sup>

Evolution des stocks de bureaux (en m<sup>2</sup>)



Source : enquête Otie janvier 2013

Répartition des stocks par secteur (en m<sup>2</sup>)



Source : enquête Otie janvier 2013

### Une offre contenue

Après une évolution à la hausse entre 2006 et 2011, l'offre de bureaux a enregistré un mouvement de baisse pour atteindre un peu moins de 200 000 m<sup>2</sup>. Les stocks neufs sont estimés à 66 000 m<sup>2</sup>, soit le tiers des bureaux vacants.

Les stocks de seconde main représentent environ 130 000 m<sup>2</sup> à fin décembre 2013, soit près de deux ans de commercialisation. Toutefois une partie de ce stock ne répond plus à la demande : la structure de

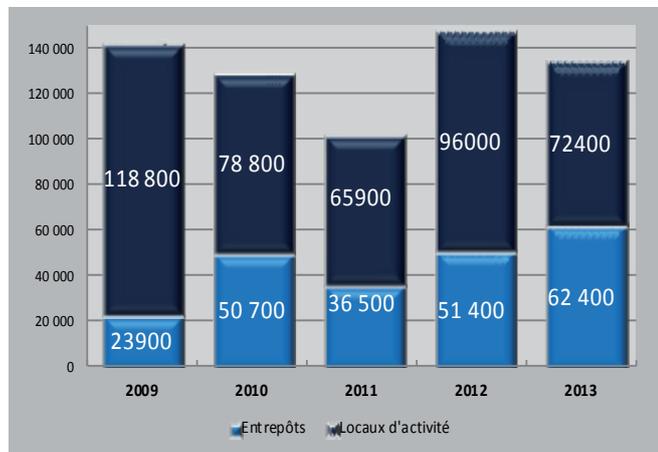
l'immeuble, sa localisation ou encore son niveau d'équipements ne sont plus en adéquation avec les besoins des utilisateurs.

L'offre de bureaux devrait progresser en 2014. Les professionnels recensent aujourd'hui 30 000 m<sup>2</sup> de stocks qui vont se libérer de manière certaine sur les douze prochains mois dont 22 000 m<sup>2</sup> de bureaux neufs, dont une partie en blanc.

# Le marché de locaux d'activité et d'entrepôts

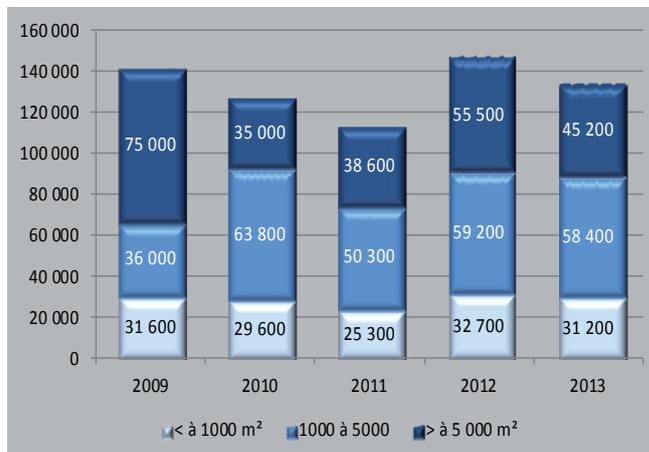
## Une demande placée stable par rapport à la moyenne depuis 2009

Evolution des transactions de locaux d'activité et entrepôts (en m<sup>2</sup>)



Source : enquête Otie janvier 2013

Répartition des transactions par tranche de surface (en nombre)



Source : enquête Otie janvier 2013

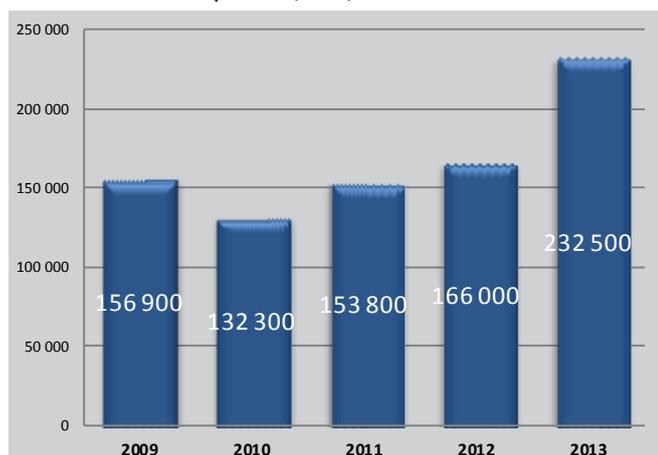
### Une demande placée soutenue par de grandes opérations dans le neuf

Avec 134 800 m<sup>2</sup>, le marché des locaux d'activité et de stockage se maintient comparé aux dix dernières années. Les transactions d'entrepôts /logistique ont bien résisté avec plus de 62 000 m<sup>2</sup> de surfaces commercialisées et ce, grâce à quelques opérations significatives : cinq transactions de plus de 5 000 m<sup>2</sup> concentrent 60 % du marché annuel.

Par contre, la demande placée de locaux d'activité a connu un repli de 17 %. Ce créneau est particulièrement sensible à la conjoncture économique et à Toulouse comme sur l'ensemble des métropoles régionales françaises, cela s'est traduit par une baisse du nombre de grandes transactions mais également de petites opérations. Le marché des locaux d'activité totalise 72 000 m<sup>2</sup> sur l'année 2013 contre 84 600 m<sup>2</sup> en moyenne depuis 2003.

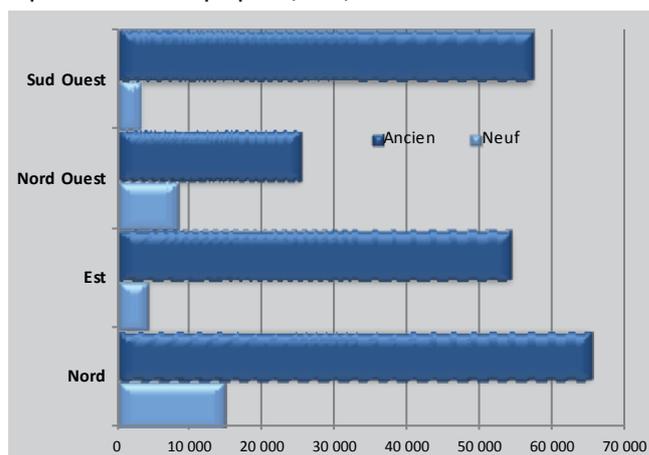
## Un stock de locaux d'activité et d'entrepôts en hausse

Evolution des stocks disponibles (en m<sup>2</sup>)



Source : enquête Otie janvier 2013

Répartition des stocks par pôles (en m<sup>2</sup>)



Source : enquête Otie janvier 2013

### La libération des locaux de seconde main fait repartir le stock à la hausse

Au cours de l'année 2013, les stocks ont augmenté de manière continue. L'offre atteint aujourd'hui plus de 232 500 m<sup>2</sup> répartis en 149 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activité et 83 500 m<sup>2</sup> d'entrepôts/logistique. La majorité de ces locaux vacants sont anciens : 201 000 m<sup>2</sup> dont une partie est à restructurer.

Deux secteurs géographiques sont sur-offreurs : le sud-ouest et le nord, qui concentrent 60 % de l'offre totale, pôles historiques de

l'activité économique sur lesquels une partie des bâtiments vacants est vieillissante, voire à restructurer.

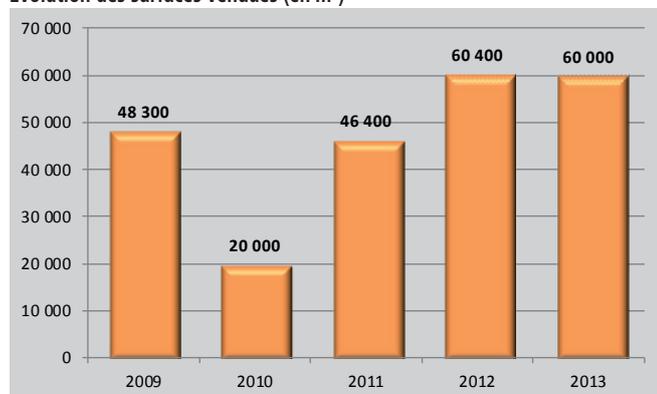
Les stocks neufs représentent seulement 13 % des immeubles vacants. Ils sont principalement localisés sur le nord (15 000 m<sup>2</sup>) et le nord-ouest (8 000 m<sup>2</sup>) uniquement de locaux d'activité.

En outre, deux nouveaux projets logistiques sont programmés pour l'année 2014, ils seront situés sur le secteur de Monbartier, au nord de l'aire urbaine de Toulouse.

# Le marché de l'investissement

## Un marché investisseur dynamique

Evolution des surfaces vendues (en m<sup>2</sup>)



Source : enquête Otie janvier 2013

### Deuxième marché le plus actif en régions

Le marché a été actif en 2013 avec 60 000 m<sup>2</sup> vendus. En 2013, les ventes ont porté essentiellement sur des bureaux (90 %).

Les ventes d'immeubles tertiaires représentent à elles seules 110 millions d'euros. Les montants investis ont progressé de 20 % par rapport à l'année 2012 dont neuf transactions sont supérieures à cinq millions d'euros.

## Bilan annuel du marché de l'immobilier d'entreprise

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Immobilier de bureaux</b>								
Nombre de transactions	286	257	254	230	224	257	229	242
Surfaces commercialisées (en m <sup>2</sup> )	171 600	137 400	123 600	134 900	140 600	131 100	146 800	112 600
Stock (en m <sup>2</sup> )	59 000	84 600	136 600	192 400	263 300	267 700	199 200	196 500

### Ventes investisseurs

Nombre de transactions	23	25	14	14	11	19	20	17
Surfaces commercialisées (en m <sup>2</sup> )	74 300 m <sup>2</sup>	132 900 m <sup>2</sup>	109 600 m <sup>2</sup>	48 300 m <sup>2</sup>	20 000	46 400	42 800	60 000

### Locaux d'activité et entrepôts

Nombre de transactions	99	96	100	102	109	90	120	117
Surfaces commercialisées (en m <sup>2</sup> )	130 600	94 400	126 800	142 700	127 700	114 200	147 400	134 800
Stock disponible (en m <sup>2</sup> )	108 000	118 200	135 900	148 500	132 200	154 000	166 000	232 500

Périmètre : aire urbaine de Toulouse. Sources : enquête Otie 2013

### 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 m<sup>2</sup>),
- logistique (plus de 5 000 m<sup>2</sup>).

### Source : enquête trimestrielle Otie - aua/T

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.