



LES ACTES DU FORUM 2016

Pour cette treizième édition de notre grand rendez-vous annuel, au-delà de l'analyse des chiffres du marché de l'immobilier d'entreprise en 2015, l'Otie a souhaité aborder un thème prospectif, celui des bureaux de demain et de l'impact qu'ils auront sur l'environnement économique et sur l'organisation urbaine.

Les bureaux hier normés et construits presque industriellement ne répondent plus aux attentes des entreprises. Les nouveaux outils, le numérique ainsi que les évolutions des pratiques managériales bousculent l'organisation des espaces de travail. Les start-up, les fab labs, les entreprises innovantes réinventent les aménagements des bureaux pour permettre l'innovation, la flexibilité, l'agilité et le travail collaboratif dans des lieux connectés et branchés ou à l'inverse sur des territoires isolés appelés Coworking, ruches, tiers-lieux... Les demandes des grandes entreprises n'échappent pas à ce bouleversement. Elles souhaitent aujourd'hui des aménagements favorisant le bien-être des salariés, la transversalité, mais aussi des lieux conviviaux et des services au sein même de l'entreprise ou situés à proximité... Les aspirations sont nombreuses et les déclinaisons infinies... comment la filière immobilière pourra-t-elle répondre à ces nouveaux besoins, saura-t-elle s'adapter, anticiper ces évolutions rapides ? Cette métamorphose réinterroge également les métropoles sur l'aménagement des territoires économiques et sur les concurrences à venir entre pôles centraux et périphériques, entre zones anciennes et nouveaux projets. Un enjeu majeur qui réinterrogera les professionnels de l'immobilier d'entreprise comme les collectivités locales.

Michèle BELLAN
Présidente de l'Otie

SOMMAIRE

L'année immobilière	2
Bureaux de demain, quels enjeux pour Toulouse ?	5
Conclusion par Annette LAIGNEAU Vice-Présidente de Toulouse Métropole	8

L'année immobilière 2015

Malgré la fragilité du contexte économique en France et en Europe, l'immobilier d'entreprise est resté dynamique et a même enregistré une hausse des transactions à utilisateurs et des ventes investisseurs. Cette tendance s'explique par un souci constant des entreprises d'occuper des immeubles qui soient en phase avec les évolutions de leurs besoins : changements dans leur organisation interne, une localisation plus proche de leur clientèle et, plus particulièrement de leurs grands donneurs d'ordres, coûts compétitifs...

Bilan du marché de bureaux en Régions en 2015



Source : BNP Paribas Realstate

Un marché d'immobilier d'entreprise toujours dynamique en 2015 dans l'hexagone comme à l'échelle européenne

Le bilan montre une nouvelle progression de ce marché pour l'année qui vient de s'écouler avec 11 millions de m² de bureaux placés en Europe de l'ouest, soit une progression de 7% sur un an et même de 5% par rapport à la moyenne sur dix ans.

L'Allemagne, l'Italie et l'Espagne ont été les plus dynamiques. Pour ce qui est du Royaume Uni, il accuse une baisse après une année 2014 particulièrement dynamique.

La France, quant à elle, garde des niveaux robustes avec + 4 %. Le marché francilien, qui représente en 2015, 60 % des volumes placés français, présente une stabilité avec +1 %, mais en retrait par rapport à sa moyenne décennale. Il a été marqué par un repli de 16 % des transactions supérieures à 5 000 m², contrebalancé par le dynamisme des petites et moyennes surfaces : +12 %.

La dynamique est plus forte en régions avec + 8% de progression des volumes commercialisés par rapport à 2014, mais avec des évolutions très contrastées selon les métropoles.

Lyon reste, et de très loin, le premier marché régional. Après un début d'année difficile, il a surperformé en 2015 grâce au retour des grands deals : 12 opérations de plus de 5 000 m² pèsent pour 105 000 m², dont trois de plus de 12 000 m² (EDF et RTE à Gerland et Adecco à Carré de Soie).

Le marché lillois est stable et conforte sa deuxième place. C'est une très bonne année également pour Aix et Marseille, grâce à quelques grandes transactions en compte propre, notamment celle d'EdF sur 10 000 m² à Aix Les Milles.

Toulouse, qui était sur le podium l'an dernier, se retrouve en 4^{ème} position des marchés régionaux. Fait nouveau, Bordeaux et Nantes s'invitent en 2015 dans le club des villes des plus 100 000 m². On constate d'ailleurs une réelle dynamique sur l'arc Atlantique si l'on ajoute la performance de Rennes. Montpellier vient ensuite, challenger Toulouse, elle enregistre une belle progression en 2015, liée à la performance des comptes propres..

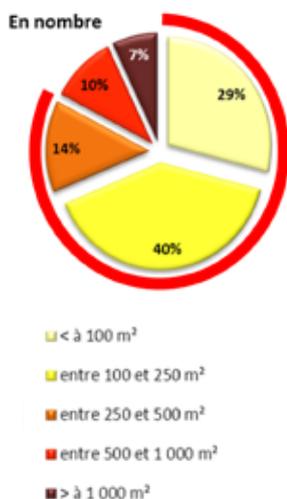
Une dynamique moins favorable à Toulouse et ce, malgré un cycle de restructuration des grands donneurs d'ordres publics et privés

Sur l'aire urbaine de Toulouse, la demande placée de bureaux atteint 115 000 m². Ce niveau de transactions est en légère baisse (- 11%) par rapport à la moyenne des cinq dernières années.

Cette tendance s'explique par une inflexion conjoncturelle du nombre de très grandes opérations qui impacte fortement le volume global de la demande placée de l'année. Pourtant, ces demandes autrefois exceptionnelles sont récurrentes aujourd'hui. Elles sont liées aux besoins des grands acteurs locaux qui souhaitent s'agrandir, se développer et/ou restructurer leur immobilier afin de mieux répondre à leur organisation de travail, dans des bâtiments plus économes répondant aux nouvelles normes réglementaires et abritant des services associés comme de la restauration, salle de sport...

Le cœur de cible du marché toulousain reste lié aux besoins de PME/PMI de 10 à 50 salariés. Les transactions liées à ces

Répartition des transactions par type de surface



Source : OTIE

L'année immobilière 2015

demandes représentent environ 1/3 du nombre de transactions et restent le moteur de l'activité en 2015. Toutefois, selon les professionnels, des tensions existent sur les besoins spécifiques de ce tissu économique car une partie de l'offre existante n'est plus adaptée à leur demande en terme de typologie d'immeubles et de localisation.

Globalement, les stocks sont stables à un niveau de 220 000 m² de bureaux disponibles, le taux de vacance atteint 5 % (ce qui reste un niveau raisonnable). Par contre des tensions existent car :

- **les bureaux de seconde main** qui pèsent pour 94 % de l'offre existante progressent d'année en année. Une partie est aujourd'hui inadaptée aux besoins des entreprises. Pourtant, la réhabilitation de ces immeubles même bien placés, reste difficile compte tenu de la faiblesse des valeurs locatives. Et de nombreuses libérations à venir vont provoquer une forte augmentation des stocks dès 2016,
- **les bureaux neufs** représentent moins de 15 000 m². L'offre locative dans les immeubles neufs reste insuffisante, voire en pénurie sur certains secteurs.

Le marché des locaux d'activité et d'entrepôts a connu un repli marqué en 2015

Comme pour les bureaux, ce recul est dû à la faiblesse des grandes transactions notamment celles dédiées à la logistique. Par ailleurs, les surfaces commercialisées dans des locaux neufs marquent également un retrait.

L'analyse détaillée des deux marchés montre que les transactions des locaux d'activité se maintiennent à un niveau comparable à la moyenne des cinq dernières années. En 2015, il totalise 85 200 m² pour 99 transactions. Toutefois, sur un an, elles enregistrent une baisse de 18 %, liée à une diminution des petites transactions comme celles entre 1 000 et 5 000 m², cœur du marché toulousain. La part des comptes propres atteint seulement 8 % pour 18 % en 2014.

La baisse est plus significative sur le secteur de la logistique avec seulement 17 300 m² commercialisés, en majorité dans l'ancien et sans compte propre pour l'année 2015. Il connaît son plus faible niveau pour la seconde année consécutive.

L'offre disponible de locaux et entrepôts se maintient autour de 250 000 m², mais reste hétérogène et vieillissant

A fin 2015, le stock immédiat est estimé à 250 800 m², avec un déficit de locaux neufs qui perdure. Ainsi, l'offre neuve représente seulement 7 % des immeubles vacants.

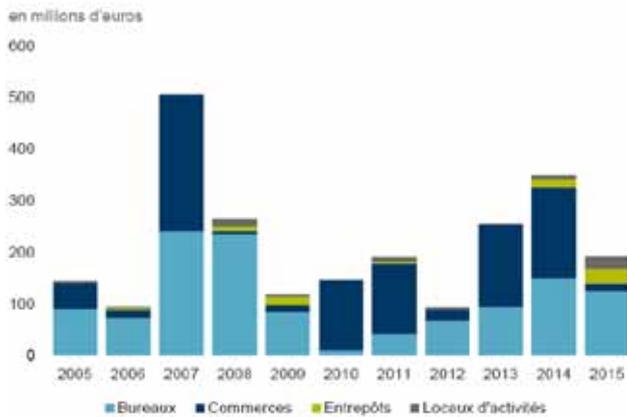
L'offre est principalement située sur deux pôles historiques de l'activité économique: le sud-ouest et le nord qui concentrent les deux-tiers des stocks existants. Il s'agit dans la majorité, de bâtiments anciens qui ne pourront être remis sur le marché qu'après des opérations de rénovation ou de restructurations lourdes car ils ne répondent plus à la demande actuelle.



L'année immobilière 2015

Volume d'investissement en région Midi-Pyrénées

Belle activité sur le segment « bureau »



Source : Cushman & Wakefield

Le marché français de l'investissement connaît une nouvelle progression en 2015

Pour la deuxième année consécutive, le marché de l'investissement en France passe la barre des 20 milliards d'euros, avec une hausse de 5 % sur un an. Cette croissance est liée à la progression des très grands « deals », ceux entre 100 et 200 millions. Le marché français s'est essentiellement porté sur des cessions d'immeubles de bureaux. Les opérations de commerce, faute d'opportunité, enregistrent un léger repli en 2015, par contre le marché logistique a connu une accélération.

Les marchés régionaux sont également en progression même s'ils représentent que le tiers des volumes français investis

avec environ 4 milliards d'euros. Rhône-Alpes garde sa position de leader et Toulouse avec près de 200 millions captent 6% des volumes investis en régions pour l'année 2015.

Le marché toulousain s'est essentiellement porté sur les cessions d'immeubles de bureaux, les ventes logistiques ont fortement progressé et celles liées au commerce ont été moins actives, faute d'opportunités à l'image du marché national.

La typologie des acquéreurs est conforme à ce que l'on observe dans les autres métropoles régionales avec plus de la moitié des volumes investis par les SCPI et OPCI, clients historiques des marchés de régions ainsi que les assurances et mutuelles pour les produits les plus sécurisés.

Les raisons d'investir à Toulouse Silvia Ferrarri, Invest in Toulouse



Dans le cadre de nos missions au sein de l'agence de développement économique, nous mettons en avant trois piliers pour attirer de nouvelles entreprises : Le premier étant la richesse du tissu économique de la Métropole avec ses secteurs phares, dont l'aéronautique et le spatial, les systèmes embarqués, la santé et l'environnement. Notre argumentaire porte sur la présence de grandes entreprises mais pas seulement, nous valorisons également les PME/PMI, tout comme les start-ups présentes à Toulouse qui développent, par exemple, des applications dans la robotique, les drones, les véhicules du futur, l'économie digitale, les technologies vertes... Le deuxième étant la qualité de la main d'œuvre avec notamment une forte concentration de chercheurs et d'ingénieurs qui fait partie de l'ADN de notre territoire. Par ailleurs, Toulouse est reconnue comme leader dans la formation supérieure avec la présence de nombreuses écoles d'ingénieurs et d'une université classée parmi les meilleures en France. Enfin, nous valorisons le cadre de vie et l'environnement immédiat avec la proximité de la montagne comme de la mer, le patrimoine, un climat favorable.

Notre plus grand challenge n'est pas de démontrer les atouts de notre territoire mais de le faire savoir.

Table Ronde

Les bureaux de demain, quels enjeux pour Toulouse ?

Dans un contexte de croissance économique en panne, dans une société où les business models traditionnels des entreprises sont challengés dans un monde qui se cherche de nouveaux repères, l'espace de travail cristallise bien des débats. Des questionnements sur les nouveaux emplois, sur les nouvelles façons de travailler, sur les nouveaux usages, devraient accoucher demain de nouveaux bureaux. Après l'ère des espaces cloisonnés, celle de l'open space à outrance, les prémices d'une troisième phase se dessinent.

A Toulouse, les professionnels observent une évolution incontestable des demandes des entreprises

Si le temps de l'immobilier traditionnel n'est pas fini, les demandes de nouveaux bureaux sont aujourd'hui récurrentes et augmentent. Des entreprises recherchent des bureaux adaptés à leurs nouveaux modes d'organisation du travail, mais pas seulement. Ils souhaitent également des immeubles qui soient à leur image et même deviennent leur « étendard » pour attirer de nouveaux clients et de nouveaux talents. L'immobilier d'entreprise n'est plus perçu comme un simple lieu de production, il doit véhiculer un savoir-faire, un label : cela devient un véritable symbole, précise Michèle Bellan.

Des immeubles de plus en plus techniques créés pour être « Habités »

La production de bureaux s'adapte aux besoins émergents des entreprises avec le développement de nouvelles formes architecturales et d'aménagements intérieurs. Ces immeubles sont plus hauts, plus denses et surtout plus techniques pour répondre aux nouvelles normes, notamment énergétiques. Ils proposent également des espaces aux fonctions multiples. Associés aux espaces de travail, de nouveaux lieux permettant les échanges conviviaux et des services (crèches, restaurants, salles de sport et de détente...) sont créés au sein même des nouveaux sites immobiliers. Tout est pensé pour intégrer différents usages pour une meilleure productivité interne et un sentiment « d'attachement » des salariés à leur entreprise précise David Habrias.

Le Président d'Amsycon explique que les nouveaux projets architecturaux sont conçus pour favoriser une organisation interne plus agile et plus flexible fondée sur un système dit « matriciel » avec des espaces évolutifs en fonction des projets, des bureaux isolés permettant des négociations confidentielles ainsi que des espaces mutualisés favorisant des échanges informels. L'idée est d'en faire un véritable lieu de vie.

Toutes les entreprises ne peuvent pas se faire construire un immeuble dédié. Elles sont alors confrontées à un exercice difficile : adapter des immeubles anciens en fonction de leurs besoins. Il existe des exemples de rénovations réussies sur la métropole toulousaine telle que l'Étincelle, espace de coworking situé place Wilson, ou encore le Meeting Lab rue Saint-Pantaléon... tout comme au sein des pôles tertiaires majeurs de

périphérie. Des nouveaux bureaux partagés qui ont été créés pour favoriser l'échange et la réflexion avec une offre mêlant salle de réunions classiques, lieux conviviaux et auditorium : le label est « work, share, grow ».

Ces exemples sont toutefois encore marginaux. La morphologie même des immeubles permet rarement de réaliser ces travaux de restructurations lourdes. Pourtant, ce potentiel de transformation serait une réelle opportunité pour la remise sur le marché de ces immeubles anciens et éviter ainsi l'apparition de friches dans le futur.



Table Ronde

Point de vue



La « payotte » de la cantine à Toulouse : un lieu de vie propice à l'échange et à la convivialité.

Neuf contre ancien : une adéquation financière difficile à trouver

Effectivement, ces nouveaux sites immobiliers ont un impact direct sur les coûts de fonctionnement de l'entreprise. Les niveaux de loyers sont plus élevés, en particulier dans les immeubles neufs ou restructurés. En contrepartie, le niveau des charges a tendance à baisser, ce qui génère un niveau d'augmentation global raisonnable. Dans le cas d'une rénovation d'un immeuble ancien, Michèle Bellan insiste sur les difficultés rencontrées par les propriétaires pour trouver un équilibre acceptable entre coûts des travaux et montant du loyer.

Aujourd'hui, selon la Présidente de l'Otie, les réticences, voire les blocages pour lancer des travaux de restructuration de ces immeubles anciens, sont liés au problème de retour sur investissement, donc de la rentabilité globale de ces opérations.

Des bureaux en dehors de l'entreprise, une réponse aux nouveaux comportements et mode d'organisation du travail

Ces nouveaux espaces nommés tiers-lieux, coworking, ou « télécentres » situés dans les centres-villes tout comme dans le périurbain, s'adressent à la fois à des salariés qui souhaitent s'affranchir des déplacements pendulaires et à une nouvelle

génération d'entrepreneurs (appelée la génération Y) qui recherchent des lieux pour satisfaire leur nouvelle approche du travail, une communauté d'acteurs qui se ressemble, s'entre-aide, partage...

Ce phénomène réinterroge l'organisation géographique future des territoires de l'économie. Les nouveaux outils numériques et les nouveaux comportements vont-ils entraîner une dispersion plus grande des activités économiques ? Pas si sûr pour les professionnels de l'Otie qui pensent que la concentration des activités économiques demeureront au sein des métropoles dans un futur proche et même plus lointain. Effectivement, pour eux, la tendance à la métropolisation n'est pas prête de s'inverser.



Le village numérique à Labège Innopole, ou comment penser le bureau différemment Nathalie Fabre

L'IOT Valley compte aujourd'hui près de 300 membres et ce chiffre devrait encore augmenter en 2016.

Ce succès est lié à l'accompagnement de la collectivité, aux conditions d'accueil proposées et à la présence du vaisseau amiral qu'est Sigfox. On propose un lieu innovant dans sa conception et ses usages. L'immeuble est composé d'espaces modulaires, notamment « La passerelle » et le « Connected Camp » qui accueillent des start-ups. Des espaces mutualisés « Roof et terrasse » permettent d'organiser des événements professionnels et conviviaux.

Un projet est en gestation, le futur village numérique dont on peut dire aujourd'hui qu'il sera ambitieux et visionnaire sur un modèle qui n'existe pas encore en France. Il devrait ressembler plutôt au campus à l'américaine comme les sites de Google et Facebook avec des espaces récréatifs, de loisirs et devrai lieu de vie (logements, restauration...).

Table Ronde

Point de vue

Nouvel immeuble de Safran sur Andromède : ou comment les équipes de l'entreprise dans un même lieu pour créer des synergies

Christine Cochelin

L'objectif principal de ce projet était de rapprocher tous les services et de rassembler toutes les équipes aujourd'hui disséminées sur l'agglomération toulousaine. Notre ambition était de construire un nouvel ensemble immobilier aux services des besoins de l'entreprise et de ses salariés.

Le choix de la localisation était un enjeu stratégique. En tant que nouveau siège social, il devait être visible, situé à proximité de notre donneur d'ordres et accessible

pour nos salariés et nos clients. La proximité de l'aéroport était primordiale.

La qualité architecturale était également essentielle et devait répondre à deux impératifs :

- être un vecteur de l'image de notre entreprise pour nos clients et nos salariés. Nous voulions qu'il représente à la fois notre savoir-faire et notre technologie, mais aussi que les salariés « habitent » ce nouveau lieu. On

a souhaité que ce bâtiment soit flexible, favorise les synergies internes et réponde aux besoins quotidiens de nos équipes (salles

de réunion, de restauration de détente...),

- être un bâtiment technologique, environnemental de nouvelle génération, permettant ainsi de réaliser des économies et de rationaliser la production.



Toulouse, une métropole agile et attractive qui doit renforcer sa visibilité internationale

Anne-Marie Idrac, Présidente du Conseil de Surveillance de l'Aéroport Toulouse-Blagnac

Toulouse a des raisons objectives de croire en sa dynamique territoriale. C'est une métropole avec de nombreux atouts notamment, un écosystème économique reconnu mondialement et plus particulièrement dans les secteurs dits « technologiques ». Sa qualité de vie (environnement, patrimoine, climat...) et les grands projets en développement, vecteurs de dynamisme sont également discriminants. De plus, la nouvelle grande région ouvre de nouvelles opportunités. De Chine ou des Emirats, la proximité affichée de la Méditerranée comme des Pyrénées est un avantage comparatif indéniable.

Cependant, pour que Toulouse rayonne à l'international, une démarche offensive de communication et de marketing territorial est indispensable. La prise de conscience égale avec ses concurrentes françaises mais également les grandes métropoles européennes, américaines ou asiatiques, les outils à mettre en œuvre, dès aujourd'hui, doivent avoir une plus grande force de frappe.

Pour moi, deux vecteurs sont essentiels pour gagner une reconnaissance internationale. Le premier, vous l'aurez compris, est de donner une plus forte visibilité à notre Métropole afin de valoriser ses atouts et asseoir sa notoriété en maintenant le cap quelles que soient les alternances de la gouvernance politique.

Le deuxième est de renforcer la connectivité interne et externe. C'est notre talon d'Achille, et pour rattraper le retard, il faut jouer sur le développement simultané de tous les modes de transports et de tous les usages (covoiturage, auto-lib...). Nous avons des projets d'envergure auxquels je suis très sensible, une meilleure interconnexion internationale de notre aéroport (avec le développement de nouvelles liaisons aériennes), l'arrivée future du TGV et le développement d'une troisième ligne de métro. Et me semble-t-il, relier l'aéroport et la gare est un enjeu stratégique qu'il ne faut pas rater.

L'avenir est aux agglomérations structurées avec des projets d'envergure et Toulouse en a tous les ingrédients pour renforcer son attractivité et son rayonnement à l'international.



CONCLUSION

Annette LAIGNEAU, Vice-Présidente de Toulouse Métropole



En matière de développement économique, Toulouse Métropole s'est fixé un double objectif : proposer de meilleures conditions d'accueil des entreprises et favoriser l'ancrage local de nouvelles sociétés. Pour y parvenir, nous devons renforcer l'attractivité des territoires dédiés à l'activité économique en proposant des projets de développement urbain ambitieux ainsi que des travaux de requalification des pôles existants.

Pour ce faire, nous devons faire muter les pôles économiques aujourd'hui monofonctionnels en véritable lieu de vie, connecté, en favorisant la rénovation ou la restructuration des anciens immeubles d'activité délaissés

pour de nouveaux usages. Ces transformations permettront de revaloriser ce patrimoine en facilitant leur reconversion en logements, en services...

Ces changements nous amènent également à reconsidérer les standards de la construction en proposant des immeubles aux fonctions multiples, voire réversibles. Cette évolution de l'immeuble dans le temps et en fonction des besoins peut-être anticipé dès sa conception, en réalisant des bâtiments sans identification des usages futurs lors de sa construction. C'est un nouveau levier de mixité inscrit au sein même des immeubles.

Toutes ces évolutions auront sans aucun doute des impacts sur la consommation de m² à terme, ce qui nous réinterrogera en tant que collectivité locale sur la programmation future des surfaces

dédiées à l'activité, notamment tertiaire.

Dans le cadre des vingt actions du Schéma de Développement Economique mis en place en juin 2015, vous serez, vous acteurs de l'immobilier, étroitement associés au Schéma d'Organisation des Territoires de d'Economie que nous réalisons afin de définir notre stratégie économique en matière d'accueil d'entreprises. Elle a pour but de :

- structurer et hiérarchiser l'offre à destination des entreprises, ce qui passera par une volonté de valoriser nos différents espaces économiques,
- apporter une réponse foncière et immobilière adaptée aux entreprises qui souhaitent s'implanter ou se développer sur la Métropole,
- et d'organiser la programmation d'immobilier d'entreprise.

Nous remercions les intervenants pour la richesse des débats de ce 13^e forum qui s'est déroulé le 04 février 2016

- Michèle BELLAN, Otie
- Christian PEYGE, Placity
- Guillaume ROUZIES, KEOPS
- Silvia FERRARI, Invest in Toulouse
- Christine COCHELIN, Safran Toulouse
- Annette LAIGNEAU, Vice-Présidente de Toulouse Métropole
- Nathalie FABRE, IOT Valley
- David HABRIAS, Cardète Huet AMSYCOM
- Stéphane CAPGRAS, La mêlée numérique
- Jean-Laurent DE LA PRADE, BNP Paribas Real Estate
- Magali MARTON et Nils VINCK, Cushman & Walkfield

En tant que grand témoin : **Anne-Marie IDRAC**, Présidente du Conseil de surveillance de l'Aéroport Toulouse Blagnac (ATB)

Avec la collaboration de l'aua/T pour l'organisation et la restitution des actes du Forum.



aua/T
11 bd des Récollets - CS 97802
31078 Toulouse cedex 4
Tél 05 62 26 86 26 - Fax 05 61 52 71 36
www.aaa-toulouse.org

