

Marché tertiaire en 2016

- Lyon 290 500 m²
- Lille 225 300 m²
- Toulouse 169 100 m²
- Aix/Marseille 115 000 m²
- Bordeaux 106 000 m²

Le marché tertiaire toulousain enregistre un niveau inégalé depuis dix ans

Ces dernières années, le marché tertiaire local est parmi les plus dynamiques de France, porté par la forte attractivité de la métropole toulousaine. En 2016, Toulouse s'inscrit à nouveau au troisième rang des métropoles régionales derrière Lyon et Lille, mais devant Aix-Marseille, Bordeaux et Montpellier. **Dans l'aire urbaine Toulousaine, la demande placée de bureaux est en hausse de 23 % par rapport à la moyenne des cinq dernières années avec 169 000 m² : un record inégalé en nombre de transactions comme en surfaces commercialisées.** En effet, près de 300 transactions ont été signées pour 237 en moyenne entre 2011 et 2015. Rares cette année, les comptes propres ne pèsent que 21 400 m².

Avec 45 transactions, le neuf représente près de la moitié du marché dont plus des deux tiers sont en cours de construction. Environ 80 000 m² neufs ont été commercialisés pour une moyenne de 60 000 m² sur les cinq dernières années. Le marché de seconde main est en hausse de 57 % sur un an avec un volume de 90 700 m² placés. Les loyers restent stables avec une moyenne de 150 €/m², soit un niveau plus faible que celui pratiqué dans les autres métropoles, ce qui n'encourage pas l'essor d'une offre neuve.

Dopé par la logistique, le marché de l'activité atteint également un niveau record. En 2016, l'entrepôt capte plus de la moitié de la demande placée en poursuivant son développement sur l'axe historique nord. Toutefois, de nouvelles grandes plateformes s'implantent au sud-ouest et au sud-est : Pierre Fabre à Muret (36 000 m²) et Lidl à Baziège (48 900 m²). Le marché des locaux d'activité qui est en hausse de 15 % sur un an avec 97 600 m² placés, reste ancré dans les parcs d'activités traditionnels. On dénombre 17 transactions de plus de 2 000 m² dont 7 situées entre 5 000 et 50 000 m². Soutenu par ces grandes opérations, le neuf représente les deux tiers du marché (18 % en 2015). Le seconde main connaît un repli de la demande placée de 8 % sur un an. Une inflexion due à l'inadéquation du parc existant avec les besoins actuels des entreprises. Les prix locatifs des locaux et des entrepôts restent stables.

Les transactions supérieures à 1 000 m² ont été très nombreuses : 41 pour 24 en moyenne entre 2011 et 2015. Parmi elle, quatre deals de plus de 5 000 m² ont été signés. Toutes ces grandes transactions concentrent les deux tiers de la demande placée de l'année dans un tissu économique diversifié. La part de l'aéronautique représente 23 % du marché global même si ce secteur a été consommateur de grandes surfaces avec trois opérations emblématiques (13 300 m² pour Stélia Aérospace, 11 000 m² pour l'IRT et 6 000 m² pour Airbus Group). Majoritaire, le secteur des services est à l'origine d'une dizaine de transactions de 3 000 à 5 000 m², notamment pour des sièges d'entreprises telles que le Crédit Agricole Immobilier à Borderouge, AG2R La Mondiale à Balma ou la MSA à La Cartoucherie. L'activité s'est répartie de façon équilibrée entre les grands pôles tertiaires avec une dominante de grandes transactions au centre-ville, au nord-ouest et au sud-ouest. Les opérations de moins de 500 m² représentent toujours les trois quart des transactions et 23 % du marché.



BUREAUX

299 transactions

< 500 m² : 229
500/1000 m² : 29
> 1000 m² : 41



169 100 m² placés +47 % / 2015



430 m² surface moyenne
hors compte propre



LOCAUX ET ENTREPÔTS

111 transactions

< 1000 m² : 71
1000/5000 m² : 33
> 5000 m² : 7



238 400 m² placés + 133 % / 2015



1 678 m² surface moyenne
hors compte propre

BUREAUX

226 300 m²
de stock immédiat
estimé au 31 Décembre 2016

4,1 %
de stock neuf

5,3 %
de taux de vacance

LOCAUX ET ENTREPÔTS

198 200 m²
de stock immédiat
estimé au 31 Décembre 2016

5,6 %
de stock neuf

3 %
de taux de vacance

Une hausse contenue de l'offre immédiatement disponible grâce au dynamisme du marché

La vitalité du marché d'immobilier d'entreprise a absorbé une grande partie du stock disponible. Les taux de vacance sont très bas, allant de 3 % pour les locaux d'activité à 5,3 % pour les immeubles tertiaires.

L'offre de bureaux enregistre une légère hausse sur un an (+ 4 %) avec une estimation de 226 300 m² inoccupés fin décembre 2016. Il s'agit essentiellement de surfaces de seconde main, souvent inadaptées et qui peinent à s'écouler. La part des bureaux neufs disponibles atteint un niveau excessivement bas (9 300 m²) au regard de la demande pour ce type de biens. L'offre à un an s'élève à 45 500 m² dont 13 700 dans le neuf. Une situation qui alarme les professionnels car elle favorise la production de clés en main

et de comptes propres pour les besoins des grandes entreprises et le gonflement de l'offre de seconde main. Des tensions territoriales persistent : le centre-ville et l'est sont en réelle sous-offre, tandis que le nord-ouest et le sud-ouest restent sur-offreurs d'immeubles anciens.

Aux mains d'acteurs privés, les stocks de locaux d'activité et entrepôts sont plus difficiles à quantifier. Fin décembre, l'offre immédiate est en repli de 21 % sur un an. Deux pôles historiques sont sur-offreurs : le nord et le sud-ouest qui concentrent 70 % de l'offre totale. La part des locaux neufs (11 200 m²) apparaît également très inférieure aux besoins, notamment dans les secteurs bien desservis.

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 ne délègue pas la maîtrise d'ouvrage et qui est propriétaire du terrain.

Clés en main locatif : opération réalisée pour les besoins propres d'un utilisateur qui en est locataire.

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'activité : 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).

Un volume d'investissement record en 2016 qui place Toulouse au 3^{ème} rang des métropoles régionales françaises

Si le marché de l'investissement en régions, connaît un repli de 21 % entre 2015 et 2016, celui de l'aire urbaine toulousaine a été multiplié par deux pour atteindre 398 millions d'euros ; ce qui confirme la forte attractivité de la métropole pour les investisseurs. Cette performance est principalement due à un retour marqué des échanges de commerces avec plus de 200 millions investis dont trois transactions supérieures à 20 M€. Pour la troisième année consécutive, les acquisitions d'immeubles tertiaires représentent plus de 130 millions d'euros. Les investisseurs ont surtout plébiscité le nord-ouest (6 transactions pour 70 M€), puis le centre-ville et les nouveaux quartiers de Borderouge et de La Cartoucherie (8 transactions pour 40 M€) et dans une moindre mesure le sud-est (4 transactions pour 10 M€). Parmi les ventes, on trouve deux immeubles de plus de 10 000 m² : Cap Constellation à Blagnac et les Ailes de l'Europe à Colomiers. Par ailleurs, les surfaces vendues pour de l'activité et la logistique représentent un peu moins de 50 millions avec une seule transaction supérieure à 20 M€ sur Euronord.

Source : enquête trimestrielle Otie

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.

Les analyses trimestrielles sont réalisées avec la collaboration de l'agence d'urbanisme.

Immeuble Cap Constellation à Andromède



Immeuble Les Ailes de l'Europe aux Ramassiers

