

### Marché tertiaire en 2017

• Lyon	269 200 m <sup>2</sup>
• Lille	213 400 m <sup>2</sup>
• Bordeaux	165 000 m <sup>2</sup>
• Toulouse	<b>163 000 m<sup>2</sup></b>
• Aix/Marseille	145 000 m <sup>2</sup>

## Le dynamisme du marché tertiaire toulousain ne se dément pas

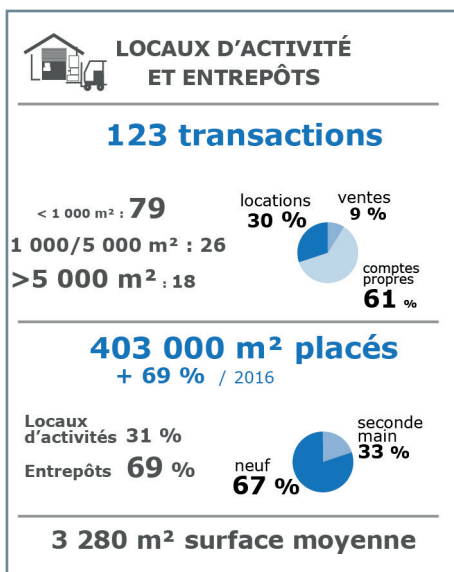
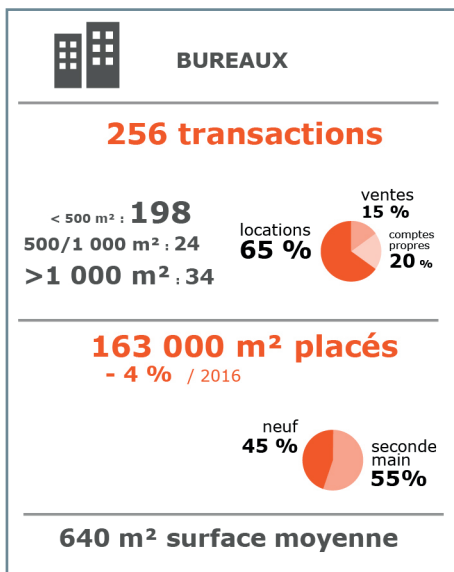
Depuis 2010, la métropole Toulousaine figure parmi les marchés régionaux les plus attractifs de France et se positionne dans le top 3 des grandes métropoles. En 2017, elle s'inscrit toujours derrière Lyon et Lille puis, pour la première fois, Bordeaux lui ravi de justesse la troisième place.

**Après le record de 2016 (169 000 m<sup>2</sup>), la demande placée de bureaux enregistre un niveau largement supérieur à la moyenne des cinq dernières années avec 163 000 m<sup>2</sup> commercialisés.** Ce bon résultat s'explique en grande partie par la récurrence de grandes transactions, notamment des très grands deals qui caractérisent le marché toulousain depuis plusieurs années. Ainsi, **rente-quatze transactions de plus de 1 000 m<sup>2</sup> ont été signées** (pour 27 en moyenne entre 2012 et 2016), dont huit supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>, qui concentrent à elles seules un tiers de la demande placée de l'année. Principal consommateur de grandes surfaces, le secteur de l'aéronautique représente toujours un quart du marché avec neuf opérations dont cinq emblématiques pour Sphérea, Airbus Group, Akka Services et ATR. Cependant, la diversification du marché local est réelle : les services sont à l'origine de 18 % du marché avec une centaine de transactions dont cinq grands deals ; les secteurs de l'électronique/informatique et de l'administration/services publics ont capté chacun 13 % du marché. Les opérations de moins de 500 m<sup>2</sup>, également très actives, représentent 78 % des transactions et 22 % de la demande placée.

**Depuis 2014, le neuf représente près de la moitié du marché : 74 000 m<sup>2</sup> commercialisés en 2017 dont 32 600 m<sup>2</sup> de comptes propres.** Le marché de seconde main est resté stable avec un volume de 89 000 m<sup>2</sup>

placés. L'activité s'est répartie sur neuf pôles tertiaires avec une dominante de grandes transactions sur le nord-ouest et le sud-est. La demande est active sur les pôles émergents de la Cartoucherie et de Bordeaux, bien desservis par le métro, le tram et directement relié à la rocade. Le centre-ville est toujours porté par de petites transactions, faute d'offre de grandes surfaces neuves malgré une demande accrue. Les loyers qui se maintiennent dans le second main comme dans le neuf, restent sur des valeurs de 130 €/m<sup>2</sup> à 220 €/m<sup>2</sup> selon les pôles tertiaires.

**Dopé par la logistique, le marché de l'activité enregistre un record historique en nombre de transactions et en volume.** Soutenu par une forte croissance de la demande placée dans le neuf, le marché des locaux d'activité est en hausse de 26 % sur un an avec 123 200 m<sup>2</sup> placés et 105 transactions. Il reste ancré dans les parcs d'activités traditionnels mais la concurrence devient probante avec les zones en développement aux franges de l'aire urbaine. Si vingt-six grandes transactions dont cinq supérieures à 4 000 m<sup>2</sup> ont dopées le marché (70 % des surfaces transactées), le nombre de petites opérations reste dynamique. La logistique est en plein essor avec dix-huit opérations pour près de 280 000 m<sup>2</sup> dont 80 % de neuf. Il s'agit d'une logistique régionale principalement implantée au nord, sur l'axe historique Montauban/Toulouse. Les grandes plateformes trustent le marché avec cinq opérations de 10 000 m<sup>2</sup> et plus. Les loyers des locaux et des entrepôts se maintiennent mais de fortes variations de prix persistent selon les zones d'activité et l'état des locaux.



## BUREAUX

**239 500 m<sup>2</sup>**  
de stock immédiat  
estimé au 31 Décembre 2017

**8 %**  
de stock neuf

**5,4 %**  
de taux de vacance

## LOCAUX ET ENTREPÔTS

**222 000 m<sup>2</sup>**  
de stock immédiat  
estimé au 31 Décembre 2017

**12 %**  
de stock neuf

**3,3 %**  
de taux de vacance

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

### 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 EPCI transmettent leurs données pour permettre d'affiner cette enquête.

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

## Une hausse maîtrisée des stocks disponibles, mais des tensions persistantes sur la qualité du parc

La vitalité du marché d'immobilier d'entreprise a absorbé une grande partie du stock disponible, notamment dans l'ancien. Les taux de vacance sont très bas dans le tertiaire comme dans le secteur de l'activité. L'offre de bureaux enregistre une légère hausse sur un an (+ 6 %) avec une estimation de 239 500 m<sup>2</sup> vacants fin décembre 2017. Les surfaces neuves disponibles restant très faibles (18 800 m<sup>2</sup>), il s'agit essentiellement d'immeubles de seconde main dont une grande partie ne trouve pas preneur à cause de leur niveau de vétusté et de l'âge du bâti. Aujourd'hui, la valeur d'usage des immeubles de bureaux devient un élément prépondérant de la stratégie des entreprises. C'est pourquoi, les tensions s'accroissent sur les territoires où l'offre est vieillissante comme le nord-ouest ou le sud-ouest et le centre-ville toujours sous-offreur ; une réalité qui devrait être revue

avec le développement du futur quartier d'affaires Toulouse Euro Sud-Ouest très attendus par les utilisateurs. L'offre à un an s'élève à 54 100 m<sup>2</sup> dont plus de la moitié dans le neuf.

Aux mains d'acteurs privés, les stocks de locaux d'activité et entrepôts sont plus difficiles à quantifier. Comparé à fin décembre 2016, l'offre immédiate est en progression de 12 % ; une hausse principalement liée à celle du stock neuf qui reste néanmoins très faible (27 000 m<sup>2</sup>). Les pôles historiques du nord et du sud-ouest sont toujours les plus offreurs (58 % de l'offre totale) même si le stock ancien s'y est réduit au cours de l'année. La qualité des biens et le manque d'attractivité est un réel frein sur ces territoires. En revanche, le nord-ouest connaît une hausse de 18 % de l'offre disponible avec un léger accroissement de locaux neufs inoccupés.

### Un volume d'investissement record en 2017 porté par une hausse significative des marchés tertiaire et de la logistique

Si le marché de l'investissement en régions, connaît un repli entre 2016 et 2017, celui de Toulouse enregistre une progression de 7,5 % en atteignant 615 millions d'euros ; signe de la forte attractivité de la métropole pour les investisseurs dont certains ont même pris le risque de se positionner sur des programmes « en blanc » bien placés et bien desservis.

Cette performance est principalement due à un retour marqué des ventes d'immeubles tertiaires (+117 %) mais aussi celles d'entrepôts et locaux d'activité avec respectivement 262 millions et 193 millions investis. Avec 160 millions, les commerces sont en léger retrait par rapport à 2016.

Concernant les acquisitions de bureaux, les investisseurs ont surtout plébiscité le sud-ouest (6 transactions pour 98 M€), l'Est (5 transactions pour 63 M€), le nord-ouest (5 transactions pour 55 M€) et dans une moindre mesure le sud-est (6 transactions pour 32 M€). Si le centre-ville totalise le plus grand nombre d'opérations (8 transactions), les volumes investis restent modestes (14 M€) en l'absence de véritable quartier d'affaires. Concernant la logistique, le site « Grand Sud Logistique » a concentré à lui seul 70 % des volumes investis avec les ventes des plateformes XXL pour Easydis et Action.

Programme « Golf Park » vendu à Basso Cambo



Programme « Air d'Envol » vendu à Blagnac



Immeuble « Skyline » vendu à Borderouge

