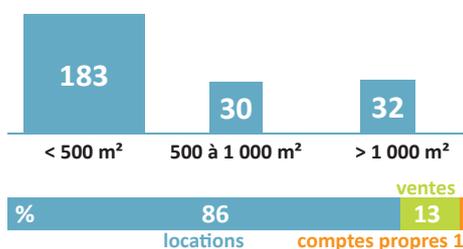


Marché tertiaire en 2018

- Lyon 330 500 m²
- Lille 280 000 m²
- **Toulouse 178 000 m²**
- Bordeaux 149 000 m²
- Aix/Marseille 125 000 m²

Bureaux

245 transactions



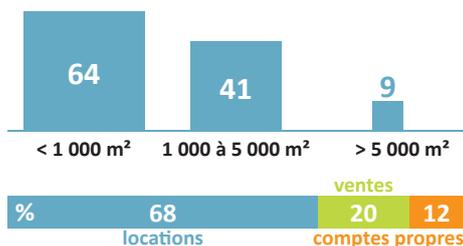
178 000 m² placés (+ 9 % / 2017)



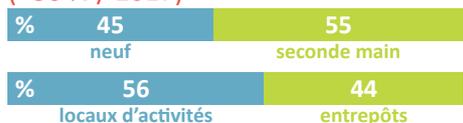
650 m² de surface moyenne (hors compte propre)

Locaux & entrepôts

114 transactions



200 000 m² placés (- 50 % / 2017)



Locaux : 1 125 m² de surface moyenne Entrepôts : 5 900 m²

Un record historique pour le marché tertiaire toulousain

Avec un volume, jamais atteint à ce jour, de 178 000 m² transactés, **le marché de bureaux toulousain confirme sa maturité et son changement d'échelle depuis 2016**, date à laquelle le seuil des 160 000 m² avait été franchi. Cette solidité du marché s'explique par la stabilité et la diversification d'un tissu économique qui créé des emplois. Ainsi, Toulouse retrouve en 2018 sa place au troisième rang des marchés régionaux les plus attractifs de France.

Le marché des grands utilisateurs a été actif avec 6 transactions de plus de 5 000 m² signées pour 65 800 m², soit 37 % de la demande placée. Parmi elles, figurent quatre deals supérieurs à 10 000 m² pour Orange, Airbus Defense and Space, Latécoère et InSitu Business Centre, qui répondent à une stratégie de développement et de regroupement de plusieurs implantations sur un site unique dans des programmes neufs ou ancien restructuré innovants. En conséquence, le neuf atteint un niveau record avec 95 500 m² commercialisés pesant pour plus de la moitié du marché annuel. De son côté, le marché de seconde main est resté dynamique avec un volume placé de 82 500 m².

L'activité s'est répartie sur l'ensemble des pôles tertiaires même si ceux situés à l'ouest (d'Andromède à Basso Cambo) restent les plus dynamiques. Le récent pôle de Borderouge, desservi par le métro et directement relié à la rocade, confirme son attractivité. Le centre-ville de Toulouse est toujours porté par une soixantaine de petites et moyennes transactions. La commercialisation de l'immeuble Riverside démontre l'appétence des utilisateurs publics ou privés pour des grandes surfaces de qualité en centre-ville. Les loyers restent globalement stables dans le seconde main comme dans le neuf avec une valeur de 195 €/HT/m² au centre-ville.

Le marché de l'activité et des entrepôts retrouve son niveau moyen après une année 2017 hors norme : 200 000 m² ont été commercialisés (vs 400 000 m²) de façon équilibrée entre locaux d'activité et entrepôts.

Le marché des locaux d'activité a été dynamique avec près de 100 transactions et plus de 111 000 m² placés dont un tiers de neuf. Il reste ancré dans les parcs d'activités historiques mais la question du vieillissement des biens se pose aujourd'hui avec acuité. La demande de grandes surfaces est active : trois opérations sur quatre sont supérieures à 1 000 m². Les ventes à utilisateurs sont en hausse et représentent 21 % du marché.

Après le record historique de 2017, dopé par plusieurs plateformes XXL, le secteur de la logistique est en retrait avec seulement 15 transactions pour près de 88 600 m² dont 59 % de neuf. Il s'agit d'opérations principalement implantées sur le pôle logistique d'Eurocentre-Euronord pour les besoins de stockage d'entreprises de négoce, de distribution et de transports.

Si les loyers des locaux d'activité enregistrent une légère hausse, ceux des entrepôts se maintiennent mais les fourchettes de prix pratiqués tendent à se resserrer.

Immeuble du siège SII à Basso Cambo



Bureaux



219 000 m² de stock immédiat
estimé au 31 décembre 2018

15 % de stock neuf

4,8 % de taux de vacance

Locaux & entrepôts



314 800 m² de stock disponible
estimé au 31 décembre 2018

18 % de stock neuf

4,7 % de taux de vacance

Une baisse de l'offre immédiate de bureaux

La vitalité du marché tertiaire a permis d'absorber une partie du stock disponible, principalement dans l'ancien. Ainsi, l'offre immédiate affiche une baisse de 9 % pour s'établir à 219 000 m² estimés fin décembre 2018. Néanmoins, le taux de vacance est très bas (4,8%). Si la part du stock neuf augmente, celui-ci reste faible (33 500 m²), d'autant que son écoulement est rapide. Deux secteurs concentrent près des deux tiers de l'offre : le Nord-Ouest (82 000 m²) et le Sud-Ouest (61 000 m²) dont le parc est vieillissant ; le Sud-Est et surtout le Centre-ville connaissent un déficit d'offre neuve mais la mise en œuvre opérationnelle des grands projets d'aménagement devraient y remédier.

Aux mains d'acteurs privés, les stocks de locaux d'activité et entrepôts sont plus difficiles à quantifier.

Au 31 décembre 2017, l'offre immédiate est estimée à 314 800 m², soit une hausse de 42 % sur un an qui s'explique notamment par la libération de grandes surfaces (32 000 m² d'entrepôt à Baziège) et la livraison de locaux neufs dans le nord de l'agglomération et dont la commercialisation devrait être rapide.

Les parcs d'activité historiques les plus denses sont toujours les plus offreurs ; la qualité des biens et le manque d'attractivité étant un réel frein pour certains d'entre eux.

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 dans le tertiaire en 2018

Si les investissements dans l'immobilier d'entreprise restent concentrés en Ile-de-France, ils progressent fortement en régions avec un volume de 7,15 milliards d'euros répartis pour moitié sur les cinq grandes métropoles régionales. A Toulouse, le marché de l'investissement atteint 440 millions d'euros ; un niveau nettement supérieur à la moyenne des dix dernières années (307 M€).

Les ventes d'immeubles de bureaux représentent à elles seules 370 millions d'euros, soit 10 % des engagements sur les cinq principaux marchés régionaux. Un record qui repose sur sept transactions de plus de 10 millions d'euros dont deux de 50 millions chacune et sur la cession du portefeuille de Gécina à Batipart représentant près de 100 000 m² répartis sur Blagnac et Toulouse. Le taux prime s'élève à 4,75 % à Toulouse comme à Bordeaux ; il reste supérieur à celui de Lille et Lyon.

A l'inverse, les volumes d'engagements pour les locaux d'activité et les entrepôts ainsi que pour le commerce sont en net repli comparé à l'année 2017 avec respectivement 44 M€ (vs 193 M€) et 26 M€ (vs 160 M€) investis. Un décrochage dû à l'absence de méga deals pour ces deux classes d'actifs contrairement aux années précédentes.

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.

18 800 m² : Campus Orange, Balma-Gramont



14 200 m² : Airbus Defense and Space, Montaudran-Palays



11 200 m² : Gifi, Eurocentre



23 000 m² : Pioneer, Eurocentre



10 300 m² : InSitu Business Centre, zone aéroportuaire

