

# Économie et Immobilier d'entreprise :

## pause ou retournement en 2017 ?

Synthèse du 14<sup>ème</sup> Forum de l'OTIE

Pour notre grand rendez-vous annuel réunissant le monde économique et les collectivités locales, nous avons choisi le lieu emblématique de l'Hôtel Dieu. Cet ancien établissement hospitalier de Toulouse devenu un centre d'accueil reconnu pour des activités scientifiques et culturelles, symbole de force et de pérennité, s'inscrit dans l'avenir à l'image de notre Métropole. Nous souhaitons que notre association suive cette trajectoire, conforte son expertise et s'inscrive sur le temps long.

Les données collectées par notre association, sont le fruit du travail des commercialisateurs qui, depuis quinze ans, analysent chaque trimestre l'évolution du marché des bureaux, des locaux d'activité et de la logistique. Je tiens à les remercier pour leur implication.

Pour cette dernière édition du Forum de l'Otie, nous avons choisi au-delà de la présentation des bilans du marché de l'année 2016, de faire un exercice de prospective afin de comprendre les changements à l'œuvre et l'impact des évolutions économiques et politiques sur l'activité des entreprises et sur les marchés de l'immobilier d'entreprise.

Nous avons sollicité un économiste renommé, Pascal Perri, directeur général de PNC Economic, pour qu'il nous donne son éclairage sur le bilan économique à l'échelle nationale et européenne, les perspectives attendues pour 2017 en termes de croissance du PIB, le niveau d'investissements des entreprises, mais aussi sur l'évolution de l'emploi... pour nous permettre de décrypter les évolutions en cours.

Nous lui avons demandé de répondre à nos interrogations du moment sur les mutations du contexte économique global et sur leurs potentiels répercussions et bénéfiques pour la France. Peut-elle attirer des entreprises qui étaient jusque-là installées à Londres ou San Francisco? Quels sont les défis pour répondre aux besoins de ces futurs utilisateurs : fiscalité, réglementation du travail, mais aussi cadre de vie, sans oublier les nouvelles mobilités... et comment les métropoles régionales françaises pourraient-elles bénéficier de cette nouvelle dynamique et Toulouse en particulier.

Michèle BELLAN  
Présidente de l'Otie



# L'année immobilière 2016

## Des niveaux de transactions record

En 2016, le bilan du marché toulousain d'immobilier d'entreprise reste parmi les plus dynamiques au niveau national et se trouve dans le top 3 des métropoles régionales françaises. Les surfaces commercialisées atteignent des records inégalés et un marché investisseur qui retrouve les niveaux de ceux d'avant la crise des subprimes.

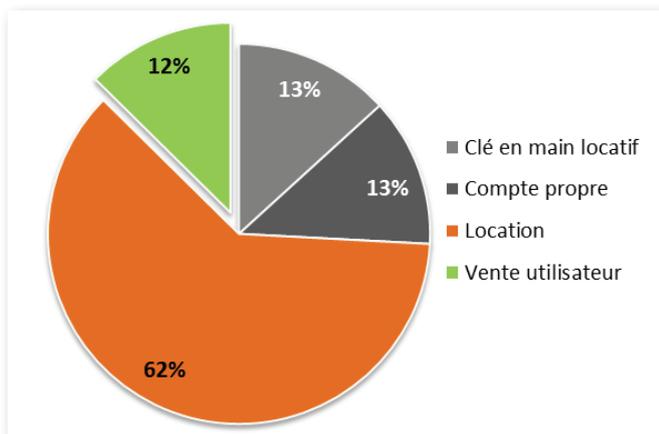
## Toulouse, un marché d'immobilier d'entreprise mature

Le marché tertiaire a atteint 170 000 m<sup>2</sup> de volumes commercialisés. Cette attractivité s'explique par les besoins des grandes entreprises leaders de l'économie toulousaine qui continuent leur développement notamment dans les secteurs de l'aéronautique, du spatial, de la recherche, des nouvelles technologies, des services mais aussi du commerce. Les PME/PMI participent également activement à la dynamique du marché sur des surfaces entre 200 et 1 000 m<sup>2</sup>.

qui représente à lui seul 15 % des transactions locatives de l'année.

Pour la logistique, les comptes propres ont largement participé aux bons résultats de l'année avec le développement de nouvelles plateformes dédiées au commerce comme celle pour le groupe Lidl à Baziège mais pas seulement, les grands donneurs d'ordre implantés localement comme Pierre Fabre, Actia Automotive ou encore Airbus Group ont consommé de grandes surfaces logistiques en 2016.

Répartition de la demande placée de bureaux en 2016 par type de transactions (en m<sup>2</sup>)



## De nouvelles tendances se dessinent

Ce bon niveau de commercialisation a pu être réalisé grâce à une production de nouveaux immeubles neufs permettant de répondre aux attentes des utilisateurs avec des immeubles innovants et durables.

En 2016, le marché locatif de bureaux a été très dynamique principalement sur les pôles de Labège, Basso Cambo, la zone aéroportuaire de Blagnac et sur le centre-ville,

La dynamique du marché est liée en grande partie au neuf dont la production permet de satisfaire la demande des utilisateurs pour des produits locatifs, clés en main ou en compte propre. Ces nouveaux programmes développent des immeubles innovants avec des aménagements qui répondent mieux aux nouvelles formes de management des entreprises, sont plus économes en énergie.

# L'année immobilière 2016

Par ailleurs, la demande des entreprises émergentes et les startups, s'accélère. A Toulouse comme sur les autres métropoles françaises et européennes, cette nouvelle génération d'acteurs économiques se développe et devient très active dans l'économie locale. Et pour l'immobilier d'entreprise, c'est une véritable révolution qui réinterroge les aménagements des espaces de travail, leur localisation mais aussi l'occupation qui « s'uberise ». Comme pour l'économie, les acteurs de la filière immobilière s'adaptent à ces nouveaux besoins. Ils proposent une offre plus flexible, plus conviviale.

La croissance de ces nouveaux espaces de travail collaboratifs se confirme et même s'accélère. Ce phénomène est observé à partir des données de l'Observatoire toulousain d'immobilier d'entreprise même si une analyse fine reste complexe car ce marché de locaux

spécifiques repose sur des réseaux multicanaux. Toutefois, l'Otie prend en compte cette nouvelle demande qui répond aux attentes d'une nouvelle génération de chefs d'entreprises souvent d'auto-entrepreneurs, mais aussi aux besoins de salariés qui souhaitent s'affranchir des déplacements pendulaires quotidiens. D'ailleurs, certaines grandes entreprises ont déjà mis en place des dispositifs pour expérimenter ces nouvelles pratiques pour les salariés nomades

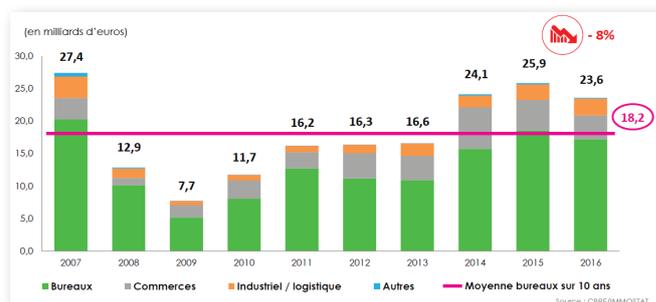
## Ces bons fondamentaux du marché créent une appétence retrouvée des investisseurs en France

La profondeur des marchés d'immobilier d'entreprise des grandes métropoles françaises et des taux de rendement attractifs soutiennent les ventes investisseurs. En 2016, le marché investisseur français est resté dynamique avec plus de 20 milliards

d'euros d'engagements pour la troisième année consécutive. Les secteurs du bureau et de la logistique se sont maintenus, par contre le commerce a connu un recul sur un an faute d'opportunité.

En 2016, on note une diminution significative des engagements en régions passés de 25 % en 2014 à seulement 14 % en 2016. Cette tendance, observée sur ces trois années, est conjoncturelle car liée à une offre insuffisante.

Évolution du volume et de la répartition des engagements du marché investisseur français (source CBRE)



# L'année immobilière 2016

## Le marché toulousain s'inscrit dans cette dynamique

Dans ce contexte, Toulouse a bien performé se situe dans les métropoles les plus attractives derrière Lyon, Lille et Bordeaux mais devant Marseille. Les acquisitions en bureaux sont restées stables comparé à 2015 à hauteur de 130 millions, par contre le commerce a connu un rebond à un niveau de 200 millions contre 11 millions l'année passée. Le marché logistique, quant à lui, a connu une légère baisse sur un an.

Les grands deals sur Toulouse, ceux qui ont dépassé les 10 millions d'euros sont peu nombreux. Concernant les ventes significatives de 2016, on peut citer les plus importantes en bureaux qui sont Cap Constellation à Blagnac, les Ailes de l'Europe à Colomiers ou encore Dubarry sur la Cartoucherie. Toutefois, le segment jusqu'à 10 millions d'euros reste actif et représente 50% du nombre des transactions. Pour le commerce, trois opérations majeures sont recensées dont une à plus de 130 millions d'euros et une seule vente en logistique situés sur Euronord

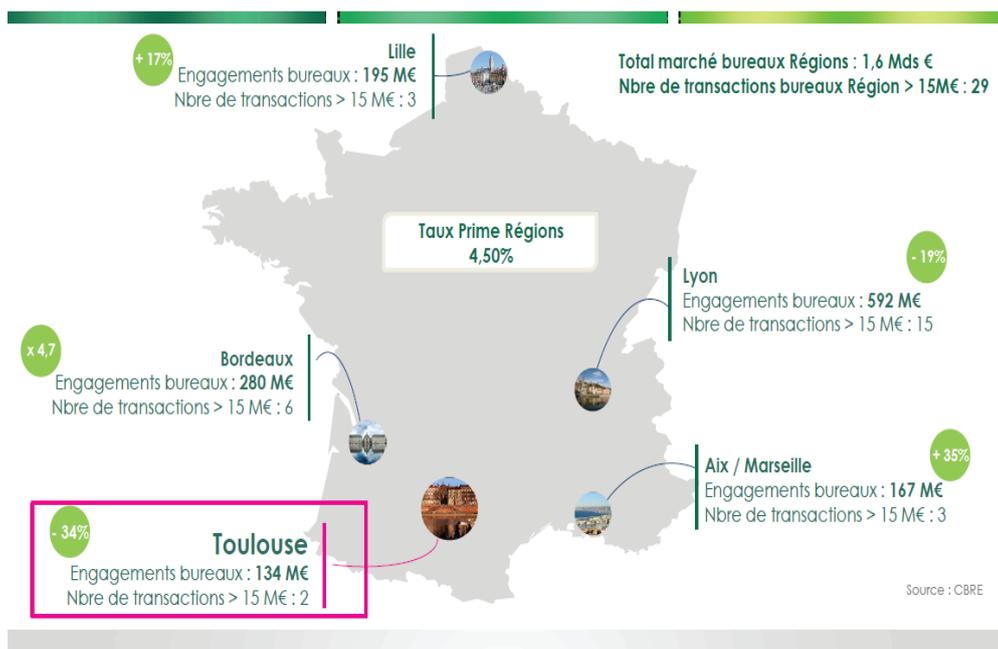
Pour les professionnels, les perspectives restent favorables pour l'année à venir avec à la fois un retour des VEFA, ventes futures en état d'achèvement et le développement d'opérations emblématiques.

Pour conclure, le marché investisseur en immobilier d'entreprise en France reste sûr et dynamique sur l'ensemble du territoire.

Les révolutions technologiques à venir et le contexte politique jouent les perturbateurs selon Pascal Perri

L'exercice de prospective est encore plus complexe aujourd'hui qu'il ne l'était auparavant nous a expliqué Pascal Perri. Effectivement, analyser les indicateurs de croissance de l'emploi, du PIB ou encore celle des défaillances d'entreprises sont toujours indispensables pour mener cet exercice d'anticipation ; cependant ils sont à corrélés aux nouvelles réalités des cycles économiques, à la volatilité financière comme

## LES 5 GRANDS MARCHÉS BUREAUX EN RÉGIONS



aux incertitudes politiques.

## Des perspectives économiques en demi-teinte

Si le marché de l'emploi a connu un pic de croissance en 2016 avec plus de 140 000 postes créés, si l'indice des directeurs d'achats remonte car il suit celui du moral des ménages en légère progression, si l'investissement des entreprises est bien orienté avec des capacités de production à la hausse, ou encore si l'on constate une relocalisation des industries à proximité des bassins de consommation... il n'en demeure pas moins que les perspectives économiques françaises sont toujours en

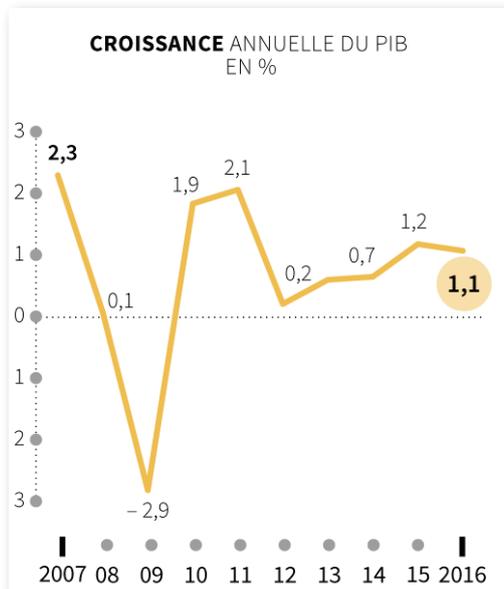
demi-teinte.

Effectivement, des interrogations fortes pèsent sur l'avenir des pays de la zone Euro et en France en particulier. La première est liée à la faiblesse de la croissance économique française qui s'établit selon l'Insee

à 1,1 % sur l'année 2016, liée pour partie aux faiblesses structurelles du commerce, notamment au commerce extérieur. Ce bilan s'explique par le manque de compétitivité des produits français à l'international. Pour Pascal Perri, la lecture de ces indicateurs devient encore plus complexe lorsqu'on les confronte aux changements techniques en cours qui modifient les modes de production comme de consommation. On

est face à une vraie révolution qui impacte les cycles économiques, dans les modes de conception. Les acteurs économiques doivent pouvoir s'adapter à ces ruptures brutales.

En conclusion, à situation comparable avec nos voisins européens, la France performe moins bien. Les lourdeurs administratives françaises sont un des facteurs qui explique ce mauvais résultat. La conviction de cet économiste est que l'Etat n'est pas un bon actionnaire. En tant qu'Etat interventionniste, il paralyse l'économie et son développement. Pascal Perri a illustré ce propos en évoquant les difficultés rencontrées par des entreprises telles que EDF ou Renault ayant l'Etat comme actionnaire. Pour lui, des réformes structurelles sont nécessaires pour enclencher une nouvelle période de croissance.





## Les élections récentes et à venir auront des répercussions sur la conjoncture économique...

Le contexte récent bouleverse l'ensemble des acteurs, qu'ils soient agents économiques, chefs d'entreprise ou économistes. Le Brexit crée sans nul doute une période de confusion. Les élections américaines sous-tendent également des incertitudes. Il est encore trop tôt pour mesurer ou évaluer les conséquences de ces changements sur l'économie, toutefois, on peut s'attendre à un mouvement d'attentisme des investisseurs sur le début de l'année 2017.

## ... mais les métropoles resteront des moteurs de la croissance

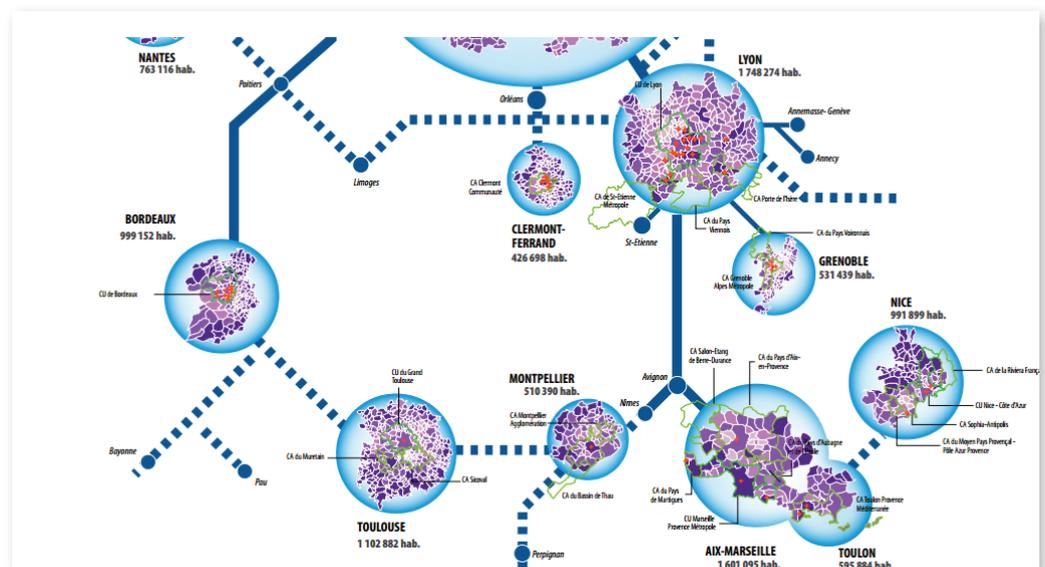
Les « éléments urbains » attirent et cette tendance se renforce en France comme dans le monde. Le processus de métropolisation connaît même un mouvement d'amplification : « on a décentralisé la centralisation » se plaît à dire Pascal Perri. La carte des anamorphoses est une bonne illustration des villes françaises qui bénéficient d'un développement important lié à sa proximité avec la capitale. Les villes captent de nouvelles populations, de nouveaux grands projets, les emplois et par conséquent un développement immobilier dynamique.

Les perspectives pour l'immobilier et notamment pour celui dédié aux entreprises restent positives car l'offre va continuer de se développer pour accompagner la concen-

tration des activités, en lien avec les nouvelles demandes exprimées par les entreprises.

Comme recensé dans le bilan annuel de l'Otie, les utilisateurs sont en recherche de nouveaux lieux, plus centraux, plus proches de leur lieu de vie ou de lieux d'échanges comme les pôles gares, les HUB aéroportuaires. Cette évolution récente s'explique par une conjonction de phénomènes à la fois techniques (l'outil numérique permet de s'affranchir du poste de travail fixe), sociologiques (les jeunes générations recherchent des espaces de travail à leur image avec des zones de détente, des espaces verts, des services de conciergerie) et en lien avec les nouveaux modes de management plus horizontaux ... Aujourd'hui, la part des salariés qui sont nomades progressent d'année en année et en recherche d'espace de travail adapté à leur mode de vie.

Concentration métropolitaine



## Toulouse a des atouts incontestables pour réussir mais elle doit surmonter certains handicaps pour rester en tête des métropoles attractives

L'art de vivre de Toulouse est reconnu tout comme ses filières d'excellence que sont l'aéronautique, le spatial, la recherche ou encore l'innovation grâce à un terreau fertile et dynamique tiré par un grand nombre de chercheurs et de grandes écoles....

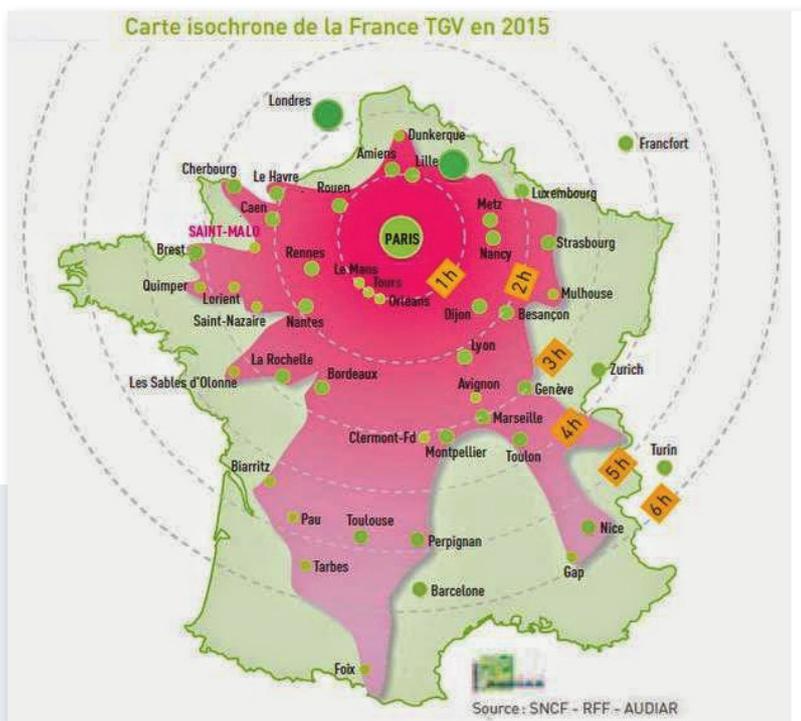
La croissance programmée dans l'aéronautique comme le spatial, a un impact positif sur l'attractivité du territoire, mais des sources d'incertitudes viennent brouiller l'image de la métropole.

Pascal Perri rappelle que pour bien se positionner dans la compétition que se livrent les métropoles, Toulouse a besoin de renouveler son image :

- en diversifiant ses activités économiques. Son potentiel économique actuel est perçu comme une faiblesse : une mono-activité qui rend le territoire trop dépendant d'une seule activité économique et qui à long terme pourrait avoir des conséquences funestes comme les bassins miniers de l'est de la France ou l'industrie automobile à Détroit... ,
- en affichant une plus grande dyna-

mique culturelle. Des villes comme Valenciennes avec la création d'un grand équipement a permis de revaloriser l'image de ce territoire après une crise économique sans précédent.

Pour conclure, Annette Laigneau Vice-Présidente de Toulouse Métropole a rappelé que pour continuer d'attirer de nouvelles entreprises, nous devons favoriser le développement de l'activité économique, en renforçant les pôles d'excellence et les synergies entre les acteurs économiques et la recherche ainsi que le transfert de technologie, en soutenant les activités déjà présentes dans l'écosystème toulousain et en accompagnant la diversification des activités économiques. " De nouveaux outils ont été mis en place pour attirer de nouvelles entreprises comme l'agence d'attractivité Invest'in Toulouse et le Schéma d'Organisation de Territoires de l'Economie auquel vous avez largement contribué. Le SOTE nous aidera à être plus performant et répondra aux mieux aux attentes des entreprises qui souhaitent se développer ou s'implanter sur notre Métropole." Par ailleurs, il faut continuer l'aménagement des secteurs de développement économique comme Toulouse Aerospace sur lequel est en cours de construction le vaisseau amiral de ce territoire, le B612, dans lequel va s'implanter entre autres le pôle de compétitivité Aerospace Valley et l'IRT. Le site de Franczal, ancienne base aérienne militaire, sera un lieu privilégié d'accueil d'entreprise du transport du futur, mais aussi de la robotique et des drones. Toulouse EuroSudOuest participe d'ores et déjà d'une plus grande lisibilité de notre Métropole avec le projet de construction d'un nouvel immeuble emblématique. Autant d'éléments qui participeront à notre dynamique et à un nouveau positionnement dans le classement des grandes métropoles françaises et européennes.





L'Otie a été créé en janvier 2002 à l'initiative des commercialisateurs d'immobilier d'entreprise et des structures publiques.

#### Analyse du marché

Mais l'objectif premier de l'OTIE est bien de fournir régulièrement des informations par le biais d'études qui sont des outils d'analyse, de réflexion et d'aide à la décision pour tous nos adhérents. Un travail mené chaque trimestre avec les commercialisateurs qui transmettent, partagent leurs données afin d'analyser l'état du marché. Ainsi 75 publications ont été réalisées depuis la création de l'Otie avec des synthèses trimestrielles, des études annuelles.



#### Animation du réseau local

Chaque trimestre, depuis dix ans, un « Point Marché » est organisé pour présenter l'évolution conjoncturelle du marché d'immobilier d'entreprise. Rendez-vous matinal et concis réservé aux seuls adhérents, le premier Point Marché a été organisé le premier trimestre 2004.

Au-delà de l'analyse conjoncturelle du marché d'immobilier d'entreprise, les partenaires profitent de ces réunions pour présenter leur actualité. En particulier les communautés de Toulouse Métropole, du Sicoval, du Muretain et la CCI de Toulouse profitent de ces réunions pour communiquer sur le développement de nouveaux

territoires, de grands projets urbains mais aussi d'études spécifiques.

#### Promotion du territoire

L'Otie participe à l'organisation de la promotion de « Toulouse Métropole », aux grands salons professionnels que sont le MIPIM et le SIMI aux côtés des collectivités locales, de la CCI de Toulouse. Depuis la conférence organisée en 2005, la Toulouse Métropole s'expose au salon international du MIPIM à Cannes. Elle présente ses grands projets urbains, son dynamisme et sa qualité de vie. Dès 2007, les partenaires ont renforcé le marketing territorial en s'exposant au SIMI à Paris.



---

Nous remercions les intervenants pour la richesse des débats de ce forum qui s'est déroulé le 02 février 2017

- Michèle Bellan, CBRE, Président de l'Otie
- Pascale Cieutat, Cushman & Wakefield
- Julie Pasques, Arthur Loyd 31
- Mathieu Galy, CBRE

• Annette Laigneau, Vice-Présidente de Toulouse Métropole  
En tant que grand témoin : Pascal Perri, Directeur général de PNC Economic

Avec la collaboration de l'aua/T pour l'organisation et la restitution des actes du Forum et de Bruno Mallet pour l'animation 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  
otie@aua-toulouse.org

