

# La mobilité du futur S'invente à Toulouse

## Synthèse du 15<sup>ème</sup> Forum de l'OTIE

### SOMMAIRE

L'année immobilière Bilan 2017	2
La mobilité du futur s'invente à Toulouse : de nouvelles opportunités pour l'économie locale ?	5
Conclusion par Dominique FAURE Vice-Présidente de Toulouse Métropole	8

Ces dernières années, le marché toulousain de l'immobilier d'entreprise reste parmi les plus dynamiques de France, porté par la forte attractivité de la métropole et ses locomotives économiques. Cette quinzième édition du Forum de l'Otie a été l'occasion de faire le bilan du marché de l'année 2017, d'analyser les territoires les plus attractifs et d'anticiper les évolutions en cours.

Pour ce Forum 2018, la table ronde a été consacrée à la mobilité du futur car c'est un secteur qui connaît un développement rapide et Toulouse se positionne aujourd'hui comme un des leaders mondiaux dans le domaine des transports de demain. Berceau historique de l'aéronautique, du spatial et des systèmes embarqués, dans un écosystème riche de grandes écoles d'ingénieurs, d'université, de laboratoires de recherches spécialisés dans ce domaine, la métropole attire de nouveaux acteurs, grands groupes comme startups, qui conçoivent des véhicules futuristes (navettes autonomes, taxis volants, capsules supersoniques...) ainsi que de nouvelles applications qui vont révolutionner les déplacements dans l'avenir. L'enjeu est de comprendre cet écosystème afin d'accompagner au mieux ces entreprises dans leur développement

*Marc DELPOUX  
Président de l'Otie*





# L'année immobilière 2017

## Toulouse un marché d'immobilier d'entreprise mûre

### CHIFFRES CLÉS 2017



- 163 000 m<sup>2</sup> de bureaux commercialisés
- Surface moyenne : 640 m<sup>2</sup>
- 34 transactions > à 1 000 m<sup>2</sup> dont 8 de plus de 5 000 m<sup>2</sup>



- 403 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activité et d'entrepôts transactés

### Le marché toulousain à utilisateurs repose sur de bons fondamentaux qui expliquent son dynamisme et sa croissance depuis plusieurs années.

Le marché toulousain d'immobilier d'entreprise est soutenu avec en moyenne depuis cinq ans, 140 000 m<sup>2</sup> de bureaux commercialisés et plus de 200 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activité/entrepôts.

Cette évolution s'explique par la récurrence des grandes transactions voire de très grandes opérations tertiaires (5 000 m<sup>2</sup> et plus) qui positionne Toulouse comme la métropole régionale française la plus active sur ce segment et ce, depuis plusieurs années. Sur le marché logistique, l'année 2017 a été particulièrement dynamique avec 5 opérations de plus de 10 000 m<sup>2</sup> dont deux supérieures à 40 000 m<sup>2</sup>.

Ces grandes opérations sont, pour partie, liées au besoin du secteur aéronautique et spatial qui consomme en moyenne chaque année 25 % de la demande placée en tertiaire, par contre, pour le marché de l'activité et la logistique, la demande de ce secteur est moins prégnante.

La puissance de l'avionneur européen, Airbus Group, sa capacité à se développer et à générer de nouveaux besoins en immobilier d'entreprise, engendre d'importantes retombées sur le marché local. Cette forte activité masque souvent les autres demandes, notamment celles liées aux besoins des PME/PMI, qui participent activement à l'économie locale dans des secteurs diversifiés comme les services à la personne et aux entreprises, le numérique, la programmation et le conseil en informatique, le conseil et la gestion, la formation, le commerce, le e-commerce...

### Les transactions significatives 2017

#### Entrepôts

- 90 000 m<sup>2</sup> pour Easydis sur Grand Sud Logistique
- 54 000 m<sup>2</sup> construit pour Action sur Grand Sud Logistique
- 43 000 m<sup>2</sup> pour Airbus Group sur Barquil à Cornebarrieu

#### Locaux d'activité

- 12 000 m<sup>2</sup> pour Vivalie à
- 8 000 m<sup>2</sup> pour Latécoère à Toulouse
- 7 000 m<sup>2</sup> pour Rossi Aéro sur Eurocentre

#### Bureaux

- 11 800 m<sup>2</sup> pour Sphérea à Basso Cambo à Toulouse
- 8 400 m<sup>2</sup> loué par Airbus Group sur la zone aéroportuaire de Blagnac
- 7 500 m<sup>2</sup> loué par le Crédit Agricole sur Bordelongue à Toulouse

Enfin, émergent également tout un tissu de très petites entreprises, notamment de startups, qui souvent choisissent de travailler dans le centre-ville de Toulouse dans les espaces dédiés comme les coworking... En moins de cinq ans, ces nouveaux lieux de travail ont connu un développement de grande ampleur avec aujourd'hui plus de 60 espaces qui accueillent ces jeunes pousses.



# L'année immobilière 2017

Il est important de rappeler que le marché toulousain ne peut pas se résumer à la seule dynamique des secteurs aéronautiques, spatial et systèmes embarqués même s'ils lui confèrent une forte attractivité.

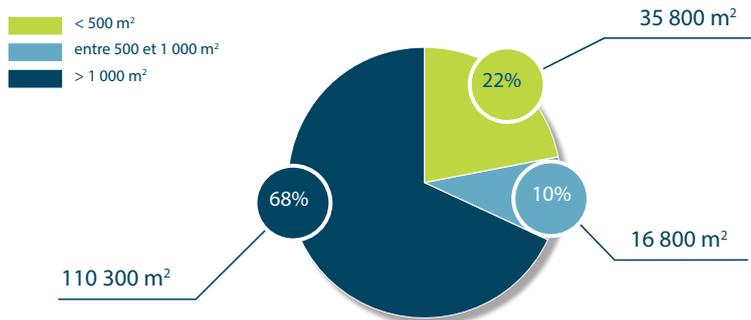
## Record des surfaces vendues à investisseur

Avec plus de 600 millions d'euros, le marché toulousain de l'investissement a encore progressé en 2017, alors que les deux premiers marchés de régions Lyon et Lille ont, eux, accusés une baisse. Ces très bons résultats sur la métropole Toulousaine s'expliquent par la qualité du marché locatif et l'importance des volumes vendus atteste de la profondeur du marché sur l'agglomération. Ce nouveau record des ventes investisseurs repose sur une forte croissance du marché tertiaire (il est passé de 121 M€ en 2016 à 262 M€ en 2017) comme de la logistique (193 M€ recensés en 2017 pour 35 M€ en 2016) Seul le secteur du commerce a connu un léger repli par rapport à l'année précédente.

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.

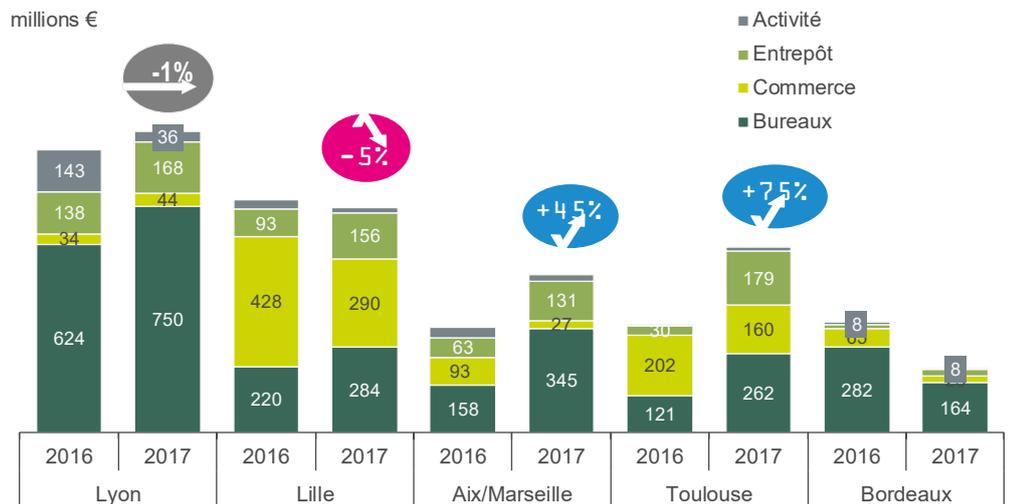
Par ailleurs, comme les années précédentes, les foncières privées et les investisseurs privés locaux ont continué d'animer le marché profitant de leur connaissance précise des différents secteurs pour se positionner le plus souvent sur des opérations plus anciennes ou moins sécurisées.

## Répartition de la demande placée de bureaux par type de surface



Source : Otie 2017

## Investissement en immobilier d'entreprise en France



Source : BNP Paribas Real Estate 2017



## Un niveau d'offre toujours contenu mais des tensions persistent sur certains secteurs faute de qualité suffisante

### CHIFFRES CLÉS 2017



- Stock immédiat de 239 500 m<sup>2</sup>
- Taux de vacance de 5.4 %



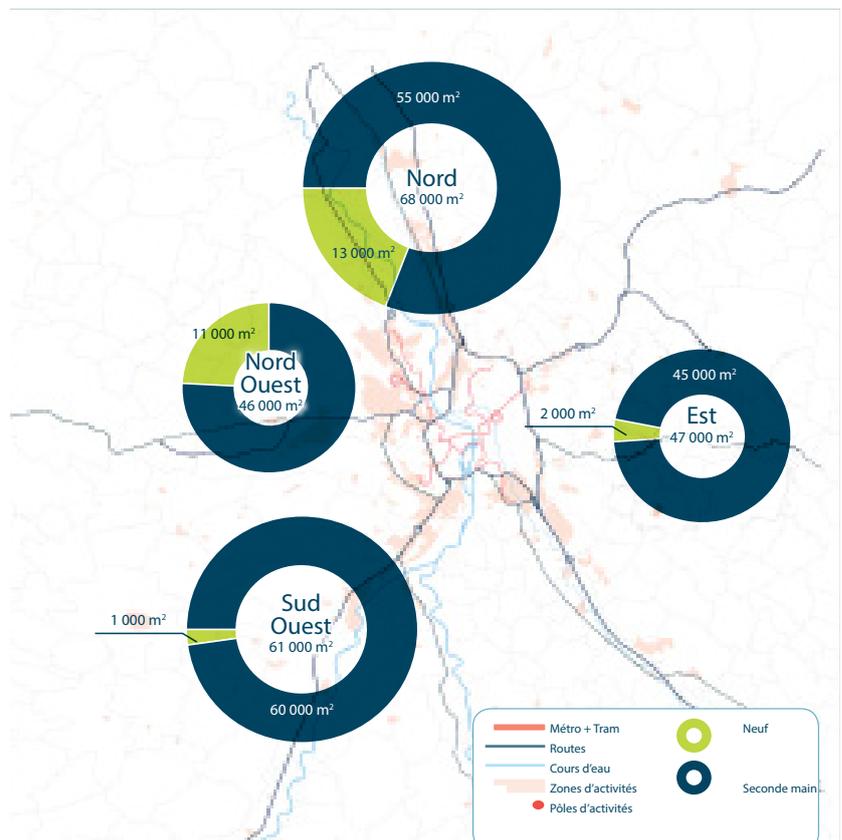
- Stock immédiat de 220 000 m<sup>2</sup>
- Taux de vacance de 3.3 %

Le stock neuf reste faible (18 000 m<sup>2</sup> pour les bureaux et 27 000 m<sup>2</sup> pour les locaux d'activité et entrepôts) et le seconde main disponible, largement majoritaire, est souvent vieillissant.

Le territoire manque de produits neufs ou récents mieux adaptés aux besoins des entreprises. Pour le tertiaire, les utilisateurs recherchent des immeubles répondant aux nouvelles formes d'organisation du travail qui prennent en compte le bien-être et le confort de leurs salariés. Mais aussi des bureaux innovants, connectés et moins énergivores. Les chefs d'entreprises souhaitent également être situés à proximité de transports en commun et d'une offre de services diversifiée.

En ce qui concerne l'offre de locaux d'activité et entrepôts, le constat est le même sur la qualité des immeubles. De nouveaux besoins sont identifiés avec des immeubles connectés favorisant l'automatisation des différents process (Trieurs Cross Belt, transtockeurs, véhicules à guidage automatique (VGA) et systèmes « goods-to-man »). La faible qualité des zones elles-mêmes peut-être un frein à l'installation car les entreprises souhaitent toujours s'implanter dans des zones historiques qu'ils voudraient plus accessibles, mieux pourvus en services, plus lisibles et surtout plus attractives (espaces publics qualitatifs, panneaux de signalisation, mobilier urbain innovant..).

Localisation de l'offre immédiate de locaux et d'entrepôt (en m<sup>2</sup>)



# Table Ronde

## La mobilité du futur s'invente à Toulouse : de nouvelles opportunités pour l'économie locale ?

A l'échelle internationale, la métropole toulousaine est déjà repérée comme un territoire leader dans le secteur des transports du futur grâce à une forte concentration d'entreprises développant de nouveaux concepts et des applications (aéronefs, navettes autonomes, drones...) qui vont recomposer nos mobilités. L'enjeu est de mieux comprendre ce que conçoivent ces équipes spécialisées pour ensuite pouvoir accompagner leur développement sur le territoire en répondant en leurs attentes en terme de compétences, d'infrastructures comme d'immobilier adapté.

**Aujourd'hui Toulouse est un des lieux emblématiques de « recombinaison » des mobilités terrestres comme aériennes**

**Airbus Group** élabore actuellement plusieurs concepts de déplacement qui devraient révolutionner la mobilité urbaine avec quatre projets emblématiques :

- **City Airbus, un taxi volant électrique et autonome** conçu pour décongestionner les grands centres urbains. Le premier prototype est en cours de réalisation. Un vol avec pilote est prévu au cours de l'année 2018 et la mise sur le marché est programmée pour 2023. A terme, ce taxi volant devrait être autonome.

- **Pop-up, un engin hybride « voiture-hélicoptère »** qui pourra circuler à la fois au sol, grâce à une batterie électrique, et dans les airs, propulsé par des turbines électriques. Il pourra être réservé à partir d'un smartphone. Un projet co-développé avec un constructeur automobile allemand.

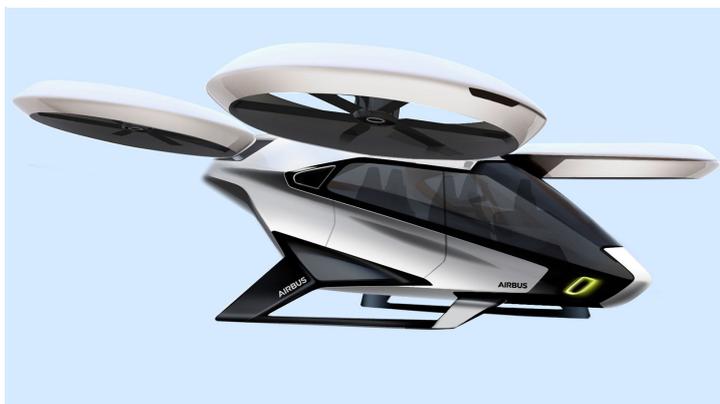
- **Skyway, un service de livraisons**, prévu pour des colis de 2 à 4 kilos, opéré par une flotte de drones. Une expérimentation est en cours à Singapour : les drones relient le port aux infrastructures de livraisons disséminées dans la Cité-État. Ce service est commandé à partir d'un smartphone.

- **Vahana, un aéronef monoplace prévu pour relier les villes entre elles** séparée

d'une distance d'environ 100 km. Ce véhicule a déjà réalisé un premier vol sans pilote qui s'est révélé concluant. A court terme, ce nouveau moyen de déplacements se développera d'abord aux Etats-Unis dans la Silicon Valley.

**Le pôle de compétitivité aéronautique et systèmes embarqués**, quant à lui, recherche des sites d'expérimentation pour faire des tests de véhicules autonomes dans les tissus urbains déjà existants. L'université Paul Sabatier a été retenue pour devenir un « AutoCampus » sur laquelle seront testés les différents protocoles de communication qui devront permettre aux véhicules de se déplacer en toute sécurité grâce à un traitement d'image 3D pour un repérage dans l'espace et analyser les déplacements dans l'environnement en temps réel. Une journée d'émergence de projet collaboratif a été organisée pour créer les conditions d'un environnement sécurisé pour faire rouler des véhicules autonomes.

City AIRBUS



Vahana by AIRBUS





**Easymile** développe une navette autonome dédiée:

- au transport du premier ou du dernier kilomètre en milieu urbain pour relier les quartiers peu denses aux systèmes de transports collectifs comme le métro ou le tram.
- aux déplacements au sein des parcs d'affaires ou de sites industriels permettant une desserte des parkings vers les sites de production. Ce véhicule pourrait être utilisé dans les aéroports pour les livraisons de bagages ou encore dans le secteur de la logistique...
- A terme, il est envisagé de développer des applications pour un usage sur des territoires ruraux et apporter des réponses de déplacements collectifs moins onéreux et plus flexibles pour répondre aux attentes des habitants.

#### Easymile véhicule autonome



**Continental Automotive** développe la « voiture ultra-connectée », c'est-à-dire des véhicules alimentés d'informations venant de systèmes extérieurs. Des capteurs pourront renseigner le véhicule lui-même et en plus, transmettre ces mêmes données en temps réel à d'autres voitures. Un travail est mené avec Météo France sur un service d'alerte météo participatif baptisé « eHorizon Weather ». Il recueille des données afin de relever les conditions météo : température, précipitations (via le déclenchement des essuies-glaces), visibilité (via l'allumage des feux)... Ces données sont traitées par Météo France pour créer un service d'alerte météo hyperlocalisé. L'objectif est d'envoyer des messages à l'automobiliste pour le prévenir de potentiels dangers sur son trajet.

**Pour réaliser ces innovations, l'écosystème toulousain est accueillant même si des évolutions sont encore nécessaires pour mieux s'adapter aux besoins et contraintes des entreprises concernées**

#### Une concentration de R&D unique au monde

Aujourd'hui, une part importante de la R&D de ces nouveaux concepts est réalisée sur le territoire toulousain car il existe une concentration de compétences et de savoir-faire liée à la présence de grandes entreprises, de startups mais aussi de recherche académique avec un grand nombre d'écoles d'ingénieurs, un pôle de compétitivité, l'IRT mais aussi des clusters... Cet écosystème est très favorable à l'innovation grâce à la mise en synergie de ressources humaines dans des domaines spécifiques, voire rares.

L'émergence de projets dans ce domaine s'explique par la concentration de compétences de très haut niveau notamment dans les systèmes intelligents développés pour les avions, les satellites mais aussi l'automobile. Et le succès de ces nouvelles filières tient à la forte mobilité professionnelle entre ces différents secteurs d'activité économiques au sein du territoire toulousain.





Ce terreau est également très favorable à l'implantation de nouveaux porteurs de projets comme Easymile, EVA, Hyperloop TT... Ces entreprises viennent trouver à Toulouse ce haut niveau de compétences. D'ailleurs, Continental Automotive a recruté 150 ingénieurs l'année passée essentiellement dans l'Intelligence Artificielle et le Big Data. Les liens avec les différents instituts de recherche présents localement, en particulier le LAAS-CNRS, sont autant d'atouts pour ces entreprises.

Le pôle de compétitivité Aérospace Valley souligne que la R&D dans le secteur aéronautique pourrait être plus fortement mobilisé. C'est un signal fort qui montre qu'il existe encore un potentiel significatif de mise en synergie.

## Des lieux d'expérimentation en développement

En outre, le territoire toulousain propose des infrastructures d'expérimentation pour tester les applications comme actuellement sur la ville de Pibrac ou les allées Jules Guesdes à Toulouse où la navette autonome d'Easymile est en phase de test.

Le site de Franczal est également un site stratégique pour le développement ou l'expérimentation de véhicules innovants. L'ancienne base aérienne accueille aujourd'hui plus de 200 emplois dans la maintenance aéronautique, d'aviation d'affaires mais aussi des drones. Ces derniers mois, s'y sont implantées des entreprises très médiatisées qui développent des concepts futuristes comme EVA avec son taxi volant ou d'Hyperloop TT qui conçoit des capsules supersoniques pour relier les grandes métropoles mondiales. Sur ces 170 hectares, le gestionnaire Edéis prévoit un projet d'aménagement de plus de 10 millions d'euros dans des travaux destinés à la rénovation de la voirie, de hangars aéronautiques ainsi que la construction d'un nouveau bâtiment dédié à l'aviation d'affaires. Le groupe s'apprête également à lancer un appel à projets en vue d'aménager un ensemble comprenant des bureaux, de la restauration, de l'hôtellerie mais aussi des commerces.

Un important projet est prévu sur le campus de Rangeuil comme futur lieu d'expérimentation. AutOCampus est un projet qui prévoit que le campus universitaire serait le premier site en conditions réelles pour tester le partage des usages entre piétons, cyclistes, conducteurs, voitures sans conducteurs, drones survolant les bâtiments pour les livraisons ou des missions de surveillance, véhicules de nettoyage ou du transport public sans pilote... Ces tests sont complexes et difficiles à réaliser en zone urbaine dense. L'aboutissement de ce projet serait une chance pour les professionnels et conforterait le positionnement de Toulouse comme leader dans le domaine.

Toutefois, des difficultés persistent, notamment réglementaires, et empêchent encore de tester ces innovations en France. Ainsi, les projets réalisés par Airbus Group ont tous été testés dans d'autres pays car la législation y est plus souple et les autorisations plus faciles à obtenir.





## Conclusion du forum par Dominique FAURE, Vice-Présidente de Toulouse Métropole



Notre ambition est claire : créer les conditions d'un développement économique dynamique et diversifié pour que la Métropole soit de plus en plus attractive.

Aujourd'hui, après une phase nécessaire d'ajustements, toutes les planètes sont alignées et les grands projets avancent :

- La création de nouveaux transports en commun performants pour desservir les pôles économiques majeurs de notre grande agglomération avec en premier lieu une troisième ligne de métro : la TAE ira de Labège à Colomiers avec un accès à la Plateforme aéroportuaire en passant par le pôle multimodal du centre-ville, Matabiau. Puis, de nouvelles lignes de bus à haut niveau de fréquence, et de grande capacité : les Linéo, vont se développer pour mieux relier les pôles économiques périphériques.

- Le soutien à l'émergence de nouvelles filières comme les sciences de la vie, l'agroalimentaire, les industries créatives et culturelles, sans oublier les transports intelligents.

D'ailleurs, nous avons obtenu avec nos partenaires Actia, Continental Automotive et le Sicoval, une subvention dans le cadre de la « Vilagil » pour continuer les travaux engagés sur l'acceptation sociétale de l'utilisation des véhicules autonomes.

- Le développement de nouveaux territoires d'expérimentation pour mettre en situation réelles les innovations dédiées aux mobilités du futur avec des sites démonstrateurs et un laboratoire des usages

- La réalisation de la ligne à Grande Vitesse entre Bordeaux et Toulouse vise à mettre Toulouse à un peu plus de trois heures de Paris en train. Une réunion a été organisée début février à Maignon avec Jean-Luc Moudenc, la Présidente de la Région, le Président du CESER, le Président de la Nouvelle-Aquitaine et Alain Juppé pour inscrire ce projet dans la loi d'orientation des mobilités,

Pour accompagner notre politique de développement économique exogène nous nous appuyons sur des outils per-

formants permettant de valoriser nos territoires d'excellence comme nos savoir-faire... notamment Toulouse T l'agence d'attractivité qui réunit, l'Office de tourisme et les centres de convention et de congrès. Les résultats de cette fertilisation croisée sont déjà très positifs, et notre visibilité, notre attractivité de notre territoire se confirment. D'ailleurs, lorsque nous sommes dans les salons professionnels comme le SIMI ou le MIPIM, nous mesurons notre attractivité. Nous sommes sollicités par un nombre de plus en plus importants d'acteurs de l'immobilier (investisseurs, promoteurs...) qui souhaitent développer de nouveaux projets sur notre territoire.

Parmi les acteurs locaux, l'Otie nous accompagne dans toutes ces missions de promotion et de développement du territoire. Cet observatoire est un outil incontournable pour éclairer nos orientations, ajuster les politiques mises en œuvre et il est aujourd'hui un des maillons incontournables de la gouvernance partenariale.

Nous remercions les intervenants pour la richesse des débats de ce forum qui s'est déroulé le 07 février 2018

- Jérôme Arnaud, Président de la SETFA
- Michèle Bellan, CBRE,
- Marc Delpoux, BNP Paribas Real Estate Transaction, Président de l'OTIE
- Guillaume Rouzies, Arthur Loyd 31
- Julien Sinet, BNP Paribas Real Estate Transaction

- Dominique Faure, Vice-Présidente de Toulouse Métropole

Intervenants à la table ronde : Denis Descheemaeker, Airbus Research /Technology - Yves Dordet, Aerospace Valley - Benoit Perrin, Easymile - Louis Claude Vrignaud, Continental Automotive

Avec la collaboration de l'aua/T pour l'organisation et la restitution des actes du Forum et de Hubert Vialatte et Alexandre Léoty pour l'animation du forum