Matinale Trajectoires

Parc immobilier d'entreprise : Les dynamiques en cours

8 avril 2021

Qu'observe t-on ?

Immeubles tertiaire

bâtiments de 500 m² et plus destinés principalement à des activités à usage de bureaux (secteur public et privé)

Locaux d'activité

Locaux destinés aux activités de petite production ou petite distribution permettant de regrouper toutes les fonctions de l'entreprise dans un même lieu

Entrepôts / logistique

Locaux dédiés à l'entreposage, à la logistique urbaine et industrielle (> 5 000 m²)

Grandes surfaces commerciales

Locaux d'au moins 300 m² dédié au commerce (alimentaire et/ou spécialisé)

Comprendre la place de l'activité économique sur le territoire

- Analyser la **localisation** de l'offre économique par typologie d'immobilier
- Identifier les évolutions des **formes urbaines**
- S'interroger sur les **impacts de la crise sanitaire**

Une actualisation des bases de données réalisée avec le concours des professionnels de l'immobilier d'entreprise, membres de l'Otie et des enquêtes terrains de l'AUAT

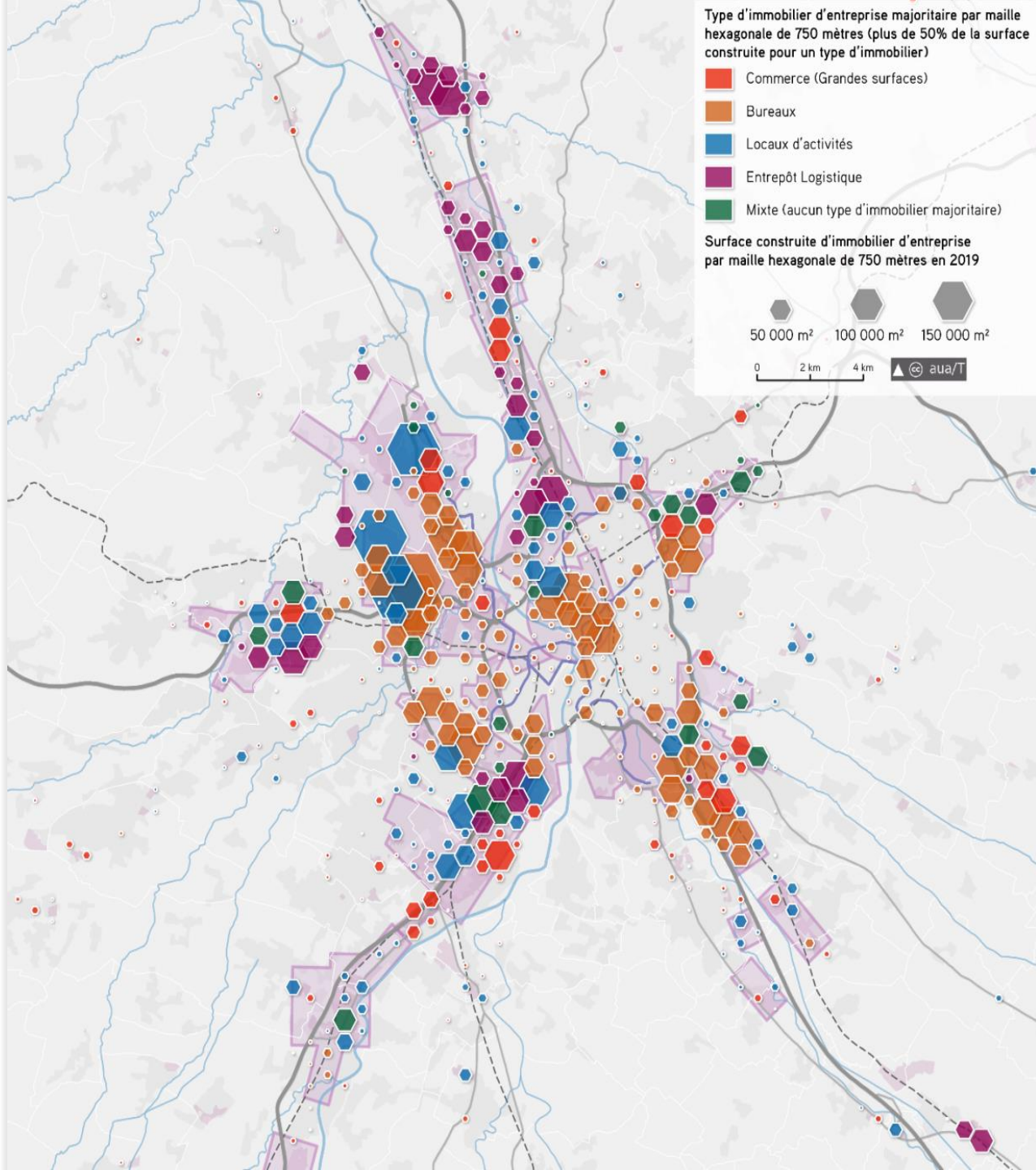
Un parc d'immobilier d'entreprise d'environ 14 millions de m²

BUREAUX
4,7 millions de m²

LOCAUX D'ACTIVITÉS
4,7 millions de m²

ENTREPÔTS / LOGISTIQUE
2,8 millions de m²

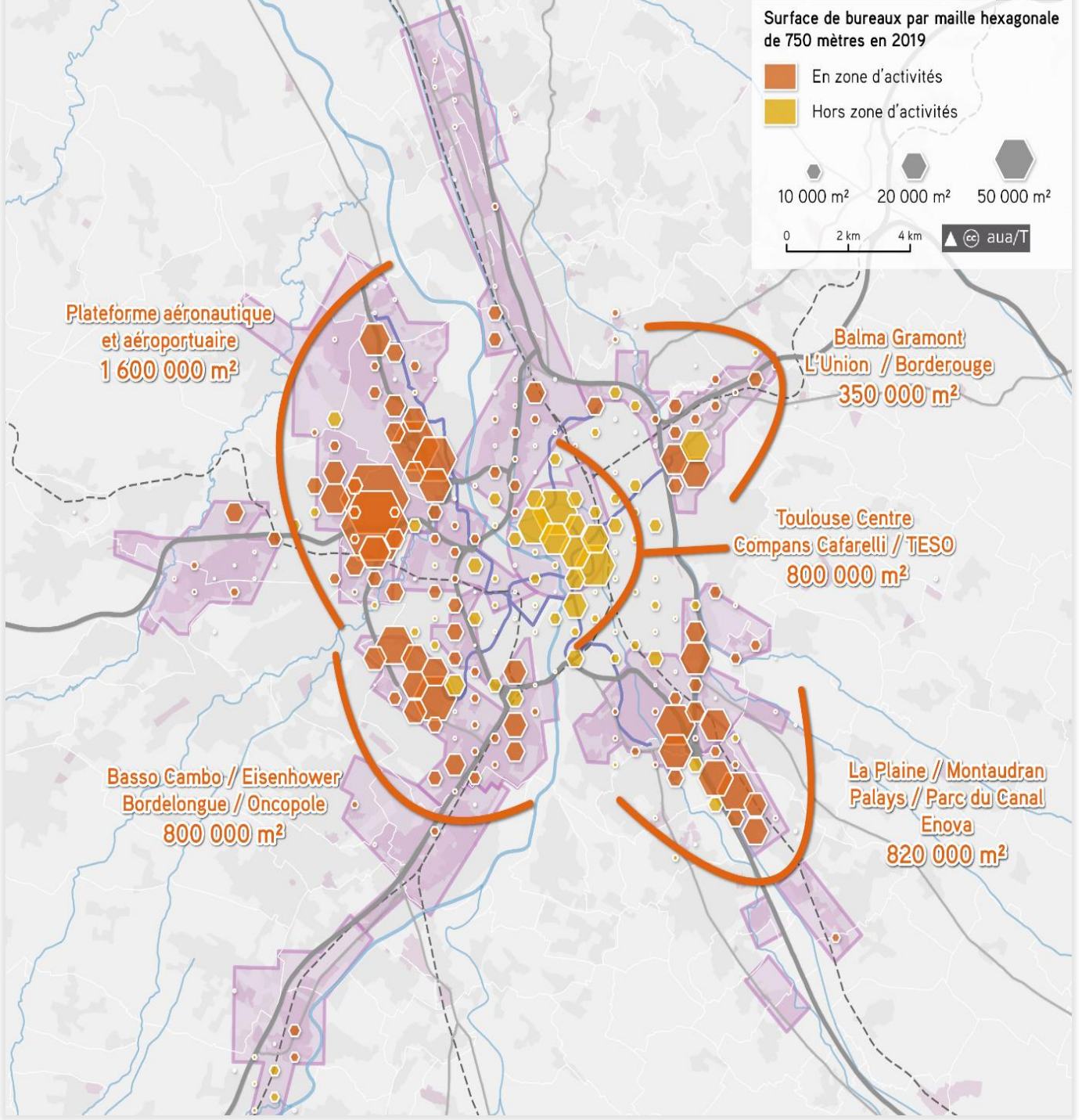
COMMERCES
1,4 million m² de SV



PARC TERTIAIRE

Une organisation multipolaire héritée du développement des années 80

- Une spécificité toulousaine : plus d'1 million de m² de bureaux occupés par des entreprises industrielles (aéronautique, spatial, santé…)
- Une offre qui s'est diversifiée grâce à une production dynamique depuis le début des années 2000
- La plus forte concentration est située sur le secteur nord-ouest
- 800 000 m² construits en centre-ville et un projet emblématique Grand Matabiau Quais d'Oc



Une production récente de haute technicité et une mixité d'usages

Le développement de campus tertiaires

Des lieux innovants pour favoriser l'émergence de nouveaux écosystèmes

Une mixité d'espaces : des bureaux ouverts et confidentiels, des lieux conviviaux

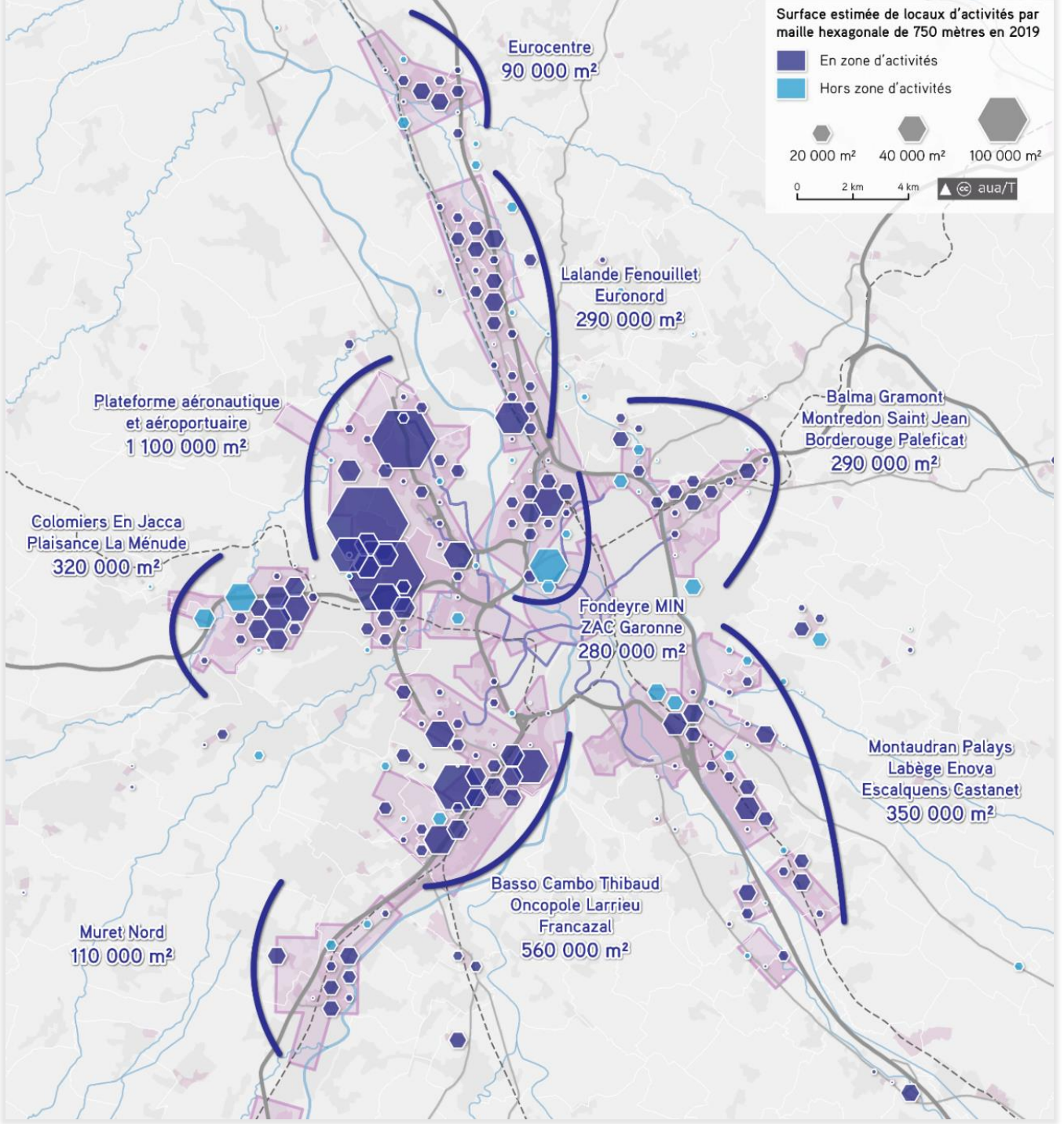
Des immeubles plus denses et plus hauts, plus vertueux et ouverts sur la nature

PARC DE LOCAUX D'ACTIVITE

Une forte concentration sur les zones économiques historiques

La caractéristique toulousaine : Airbus Group est le plus grand site industriel français

- Un parc marqué par de grandes emprises réservées à l'activité industrielle : 1 250 000 m²
- Une production récente qualitative mais insuffisante au regard la demande



Une offre nouvelle éclectique, diversifiée et des opérations de rénovation

Une nouvelle génération de locaux d'activité : plus dense, plus économe avec des aménagements paysagers de qualité

Des usines 4.0 tournées vers l'industrie du futur

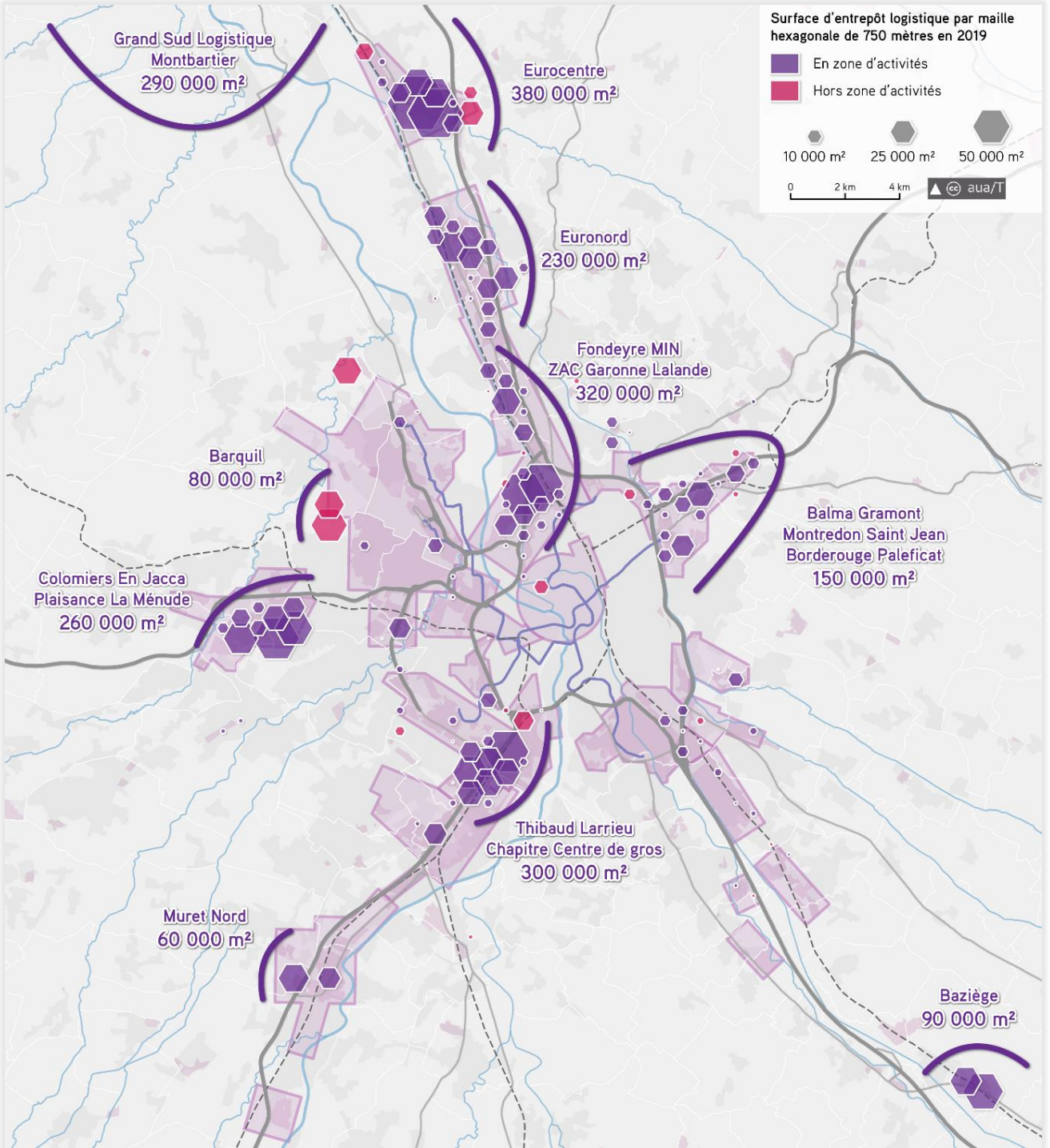
Des rénovations et changements d'usage : MPS sur la zone de Thibaud,
Youpi Park à la Cépière

Une offre XXL pour répondre aux industriels

PARC ENTREPOTS/ LOGISTIQUE

Un parc récent pour répondre aux besoins de la distribution régionale, des industriels et de la logistique urbaine

- Une forte concentration sur l'axe nord de Toulouse à Montauban (1,2 million de m²)
- De nouvelles plateformes XXL aux franges de l'aire urbaine : Grand Sud Logistique, Portes du Tarn, Nicolas Appert…
- Des plateformes mono-utilisateurs pour les industriels
- Développement récent de la logistique urbaine



Des évolutions majeures

Des bases logistiques pour répondre aux nouveaux modes de consommation

Un développement récent de la logistique urbaine : Lumin' Toulouse

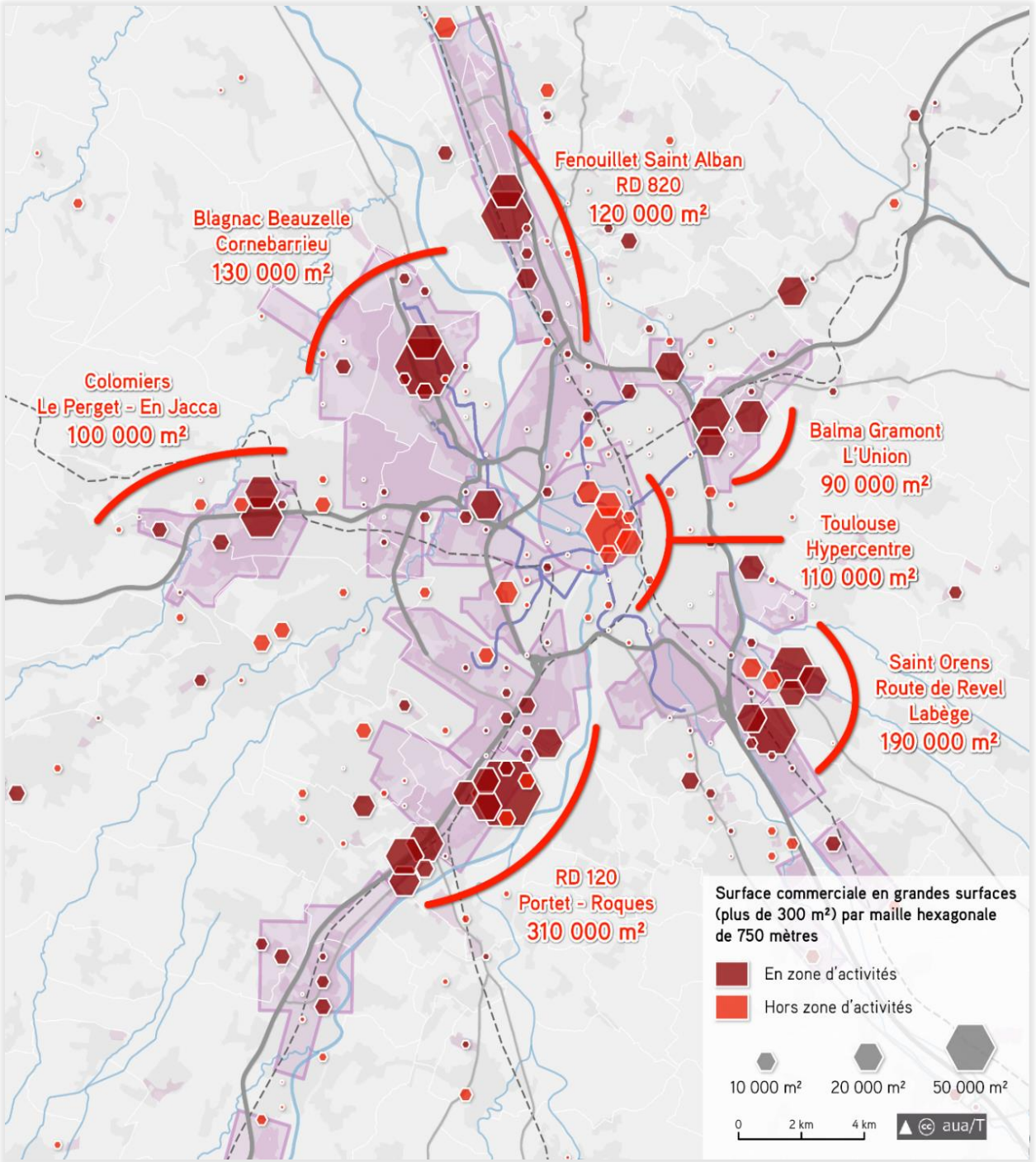
Des sites mono-utilisateurs pour les industriels : Airbus Group, Pierre Fabre…

GRANDES SURFACES COMMERCIALES

Un maillage de l'offre commerciale équilibré

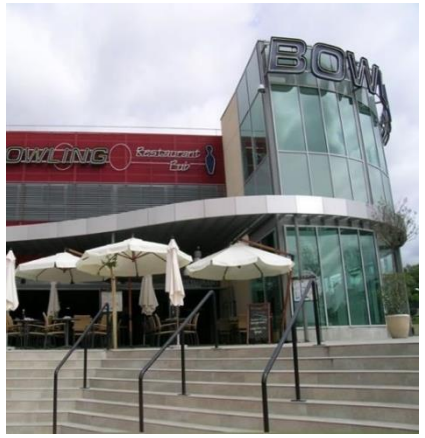
- Plus d'un million de m² concentré sur les 10 pôles majeurs
- Le centre ville de Toulouse concentre 20 % des surfaces construites
- Développement récent d'une offre sur des pôles de proximité

Des signes de fragilisation avec une hausse de la vacance notamment dans les galeries marchandes et sur le pôle de la Cépière



Des évolutions majeures

Les loisirs, la restauration… les locomotives des centre commerciaux



Intégration de nouvelles normes environnementales

Des formes de distribution en lien avec le e-commerce et circuits-courts

Nouveaux concepts d'aménagements : innovation / valeurs sociétales

Vers de nouveaux paradigmes après la crise sanitaire ?

- Le télétravail : quels impacts sur les territoires et sur l'immobilier tertiaire ?
- Les transformations des aménagements des bureaux : flex-office, open-space, espaces partagés…?
- Vers une accélération de l'obsolescence du parc tertiaire ?

- Une volonté de réindustrialiser le territoire : sur quelles filières : santé – Biotech, les mobilités du futur, agro-alimentaire… Quels fonciers privilégiés ?
- Quelle équation avec le zéro artificialisation nette ?
- Quels impacts de l'IA sur la production industrielle ?

- Un enjeu d'anticipation d'approvisionnement des territoires pour la distribution du dernier km
- Quelle localisation pour les plateformes XXL ?

- La croissance rapide du e-commerce VS commerces physiques ?
- Une accélération de la baisse de la consommation courante ?
- Le retour vers la proximité : commerce de quartier, en direct chez les producteurs, les marchés de plein vent…

AUAT

ICI . ENSEMBLE . DEMAIN

Agence d'urbanisme et d'aménagement / Toulouse aire métropolitaine
Le Belvédère - 11 bd des Récollets - CS 97802 - 31078 Toulouse cedex 4 - Tél. 05 62 26 86 26 - www.aua-toulouse.org