



Observatoire Toulousain
de l'Immobilier d'Entreprise

19^{ème} FORUM DE L'OTIE

BILAN DU MARCHÉ DE L'ANNÉE 2022

Jeudi 9 février 2023 au NH Hôtel Toulouse Airport



Programme du 19^{ème} Forum de l'OTIE



INTRODUCTION

Par Jean BERGOUGNAN

PRESIDENT DE L'OTIE

1^{er} temps

BILAN DU MARCHÉ

Guillaume ROUZIES, Mathieu GALY et Bruno PENTECÔTE

membres contributeurs de l'OTIE

2^{ème} temps

Table ronde :

IMMOBILIER D'ENTREPRISES :

AU CŒUR DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET CLIMATIQUES

Animée par **Béatrice GIRARD**, avec les interventions de :

Cédric NICARD, *CBRE SUSTAINABILITY*

Anna ROCHE, *VINCI IMMOBILIER*

Philippe MAURIN, *ESSOR DEVELOPPEMENT*

Emile NOYER, *FÉDÉRATION DU BTP 31*

CONCLUSION

Par Joseph CARLES

VICE PRESIDENT DE TOULOUSE METROPOLE

LE MARCHE TOULOUSAIN DE BUREAUX

Bilan 2022





Le marché de bureaux en forte croissance sur un an



en 2021

246
transactions

Surface
moyenne

438 m²



en 2022

238
transactions

Surface
moyenne

638 m²

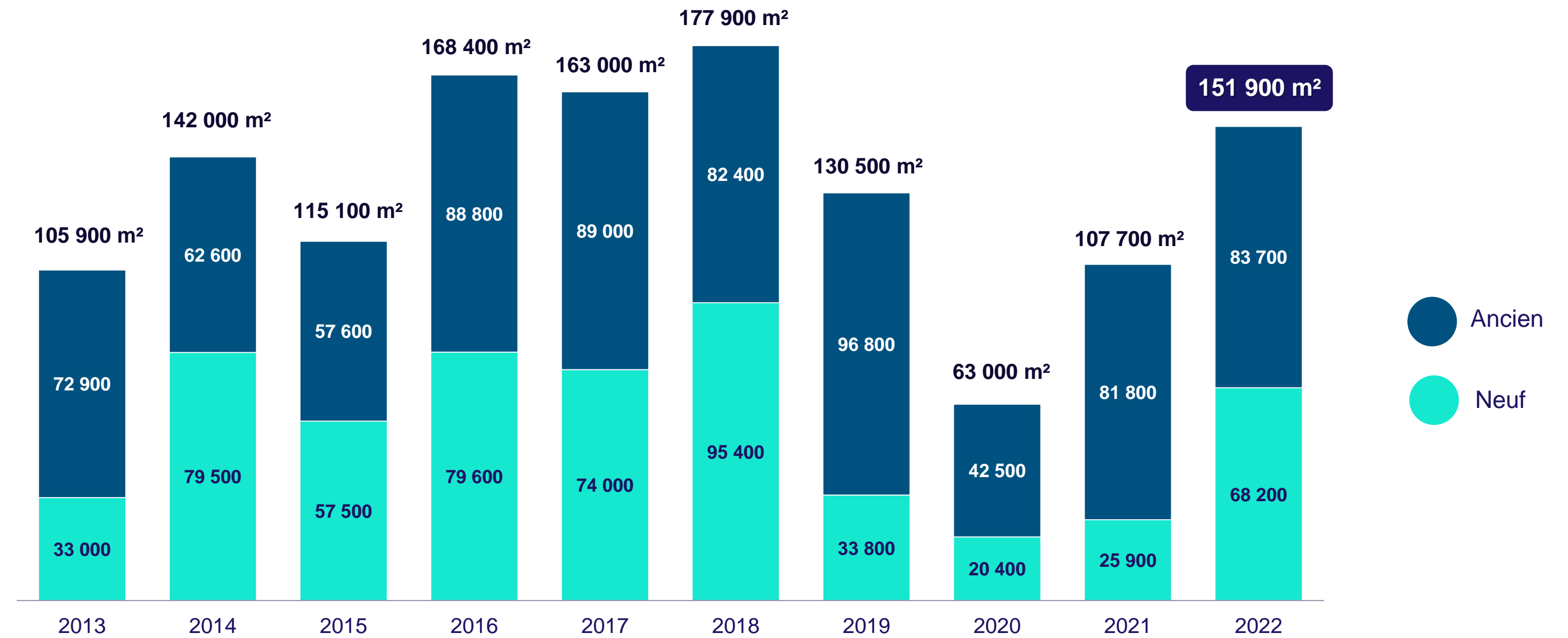
La demande placée en bureaux (en m²)



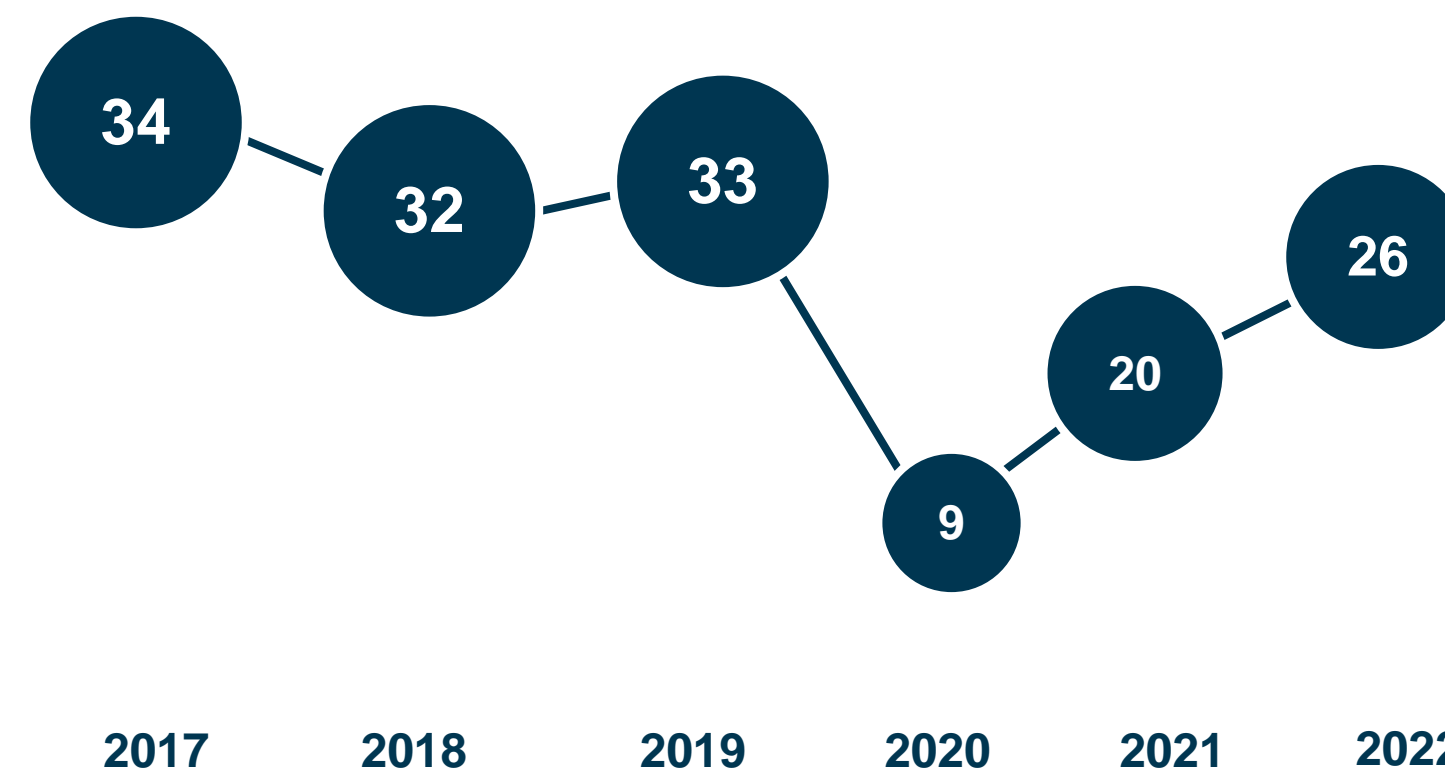


De grandes transactions dans le neuf soutiennent la dynamique du marché qui retrouve ses standards d'avant crise

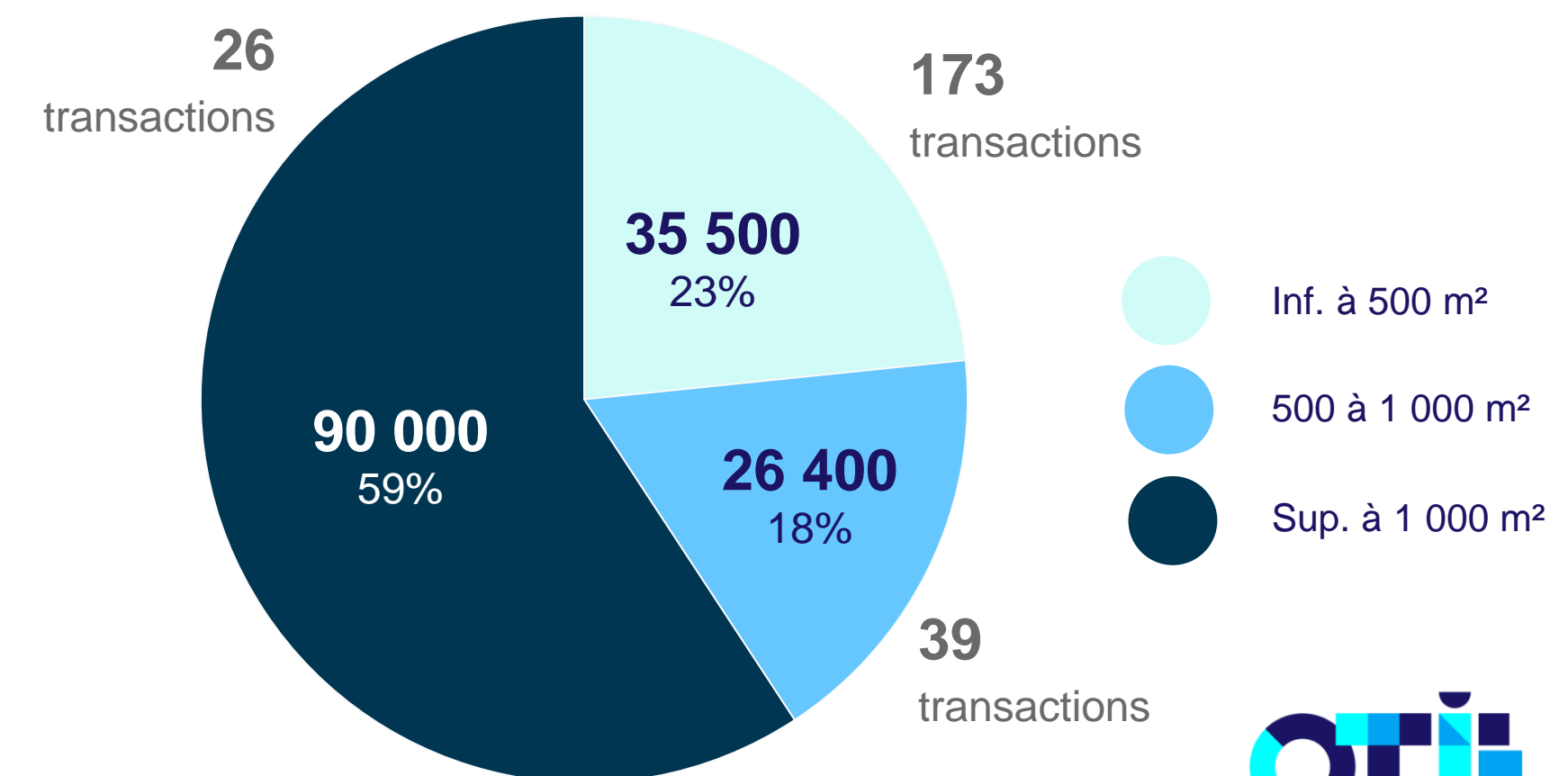
Répartition des transactions de bureaux (m²)



Nombre de transactions > 1 000 m²



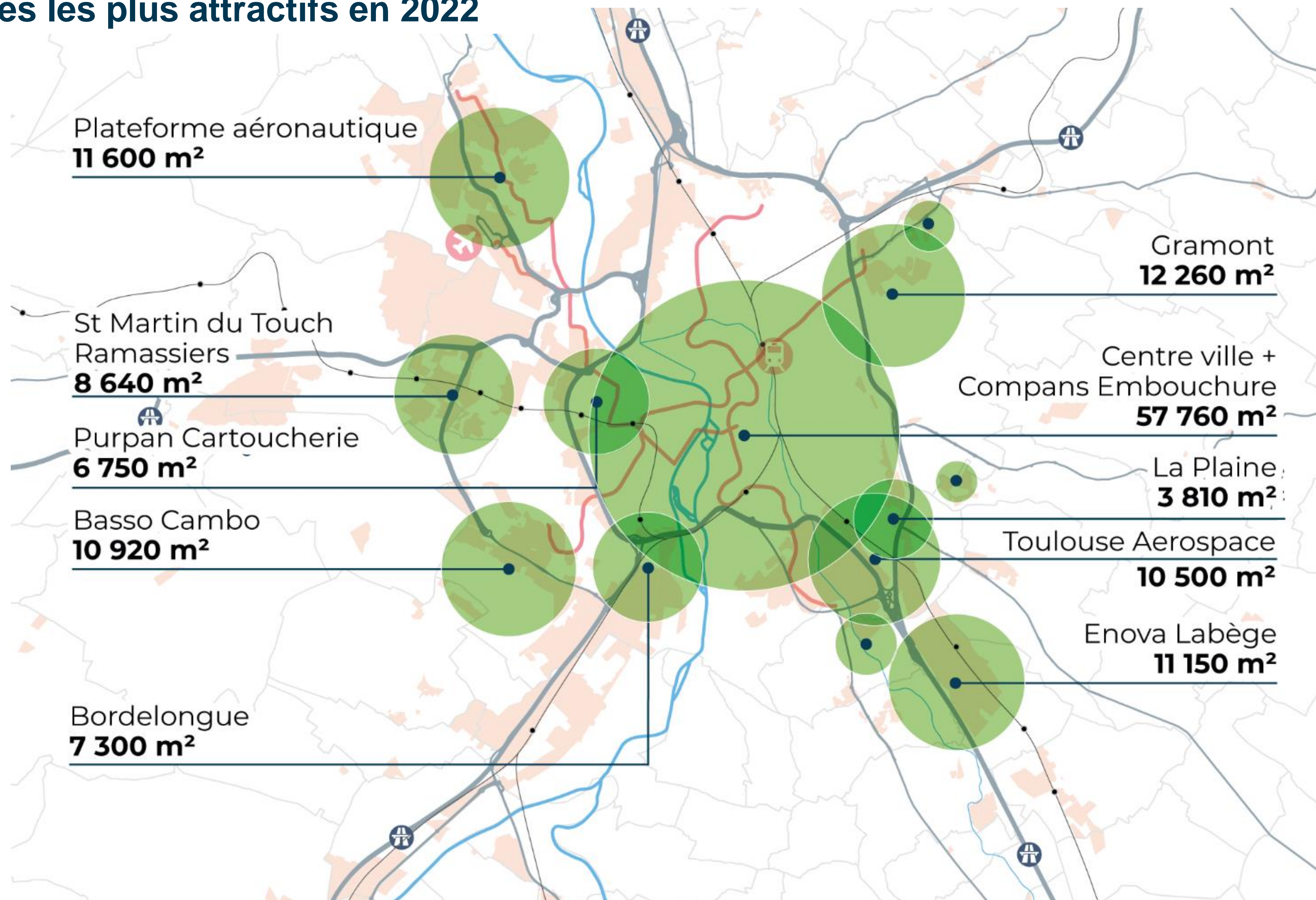
Répartition de la demande placée (m²)





L'appétence des utilisateurs pour le centre-ville se confirme

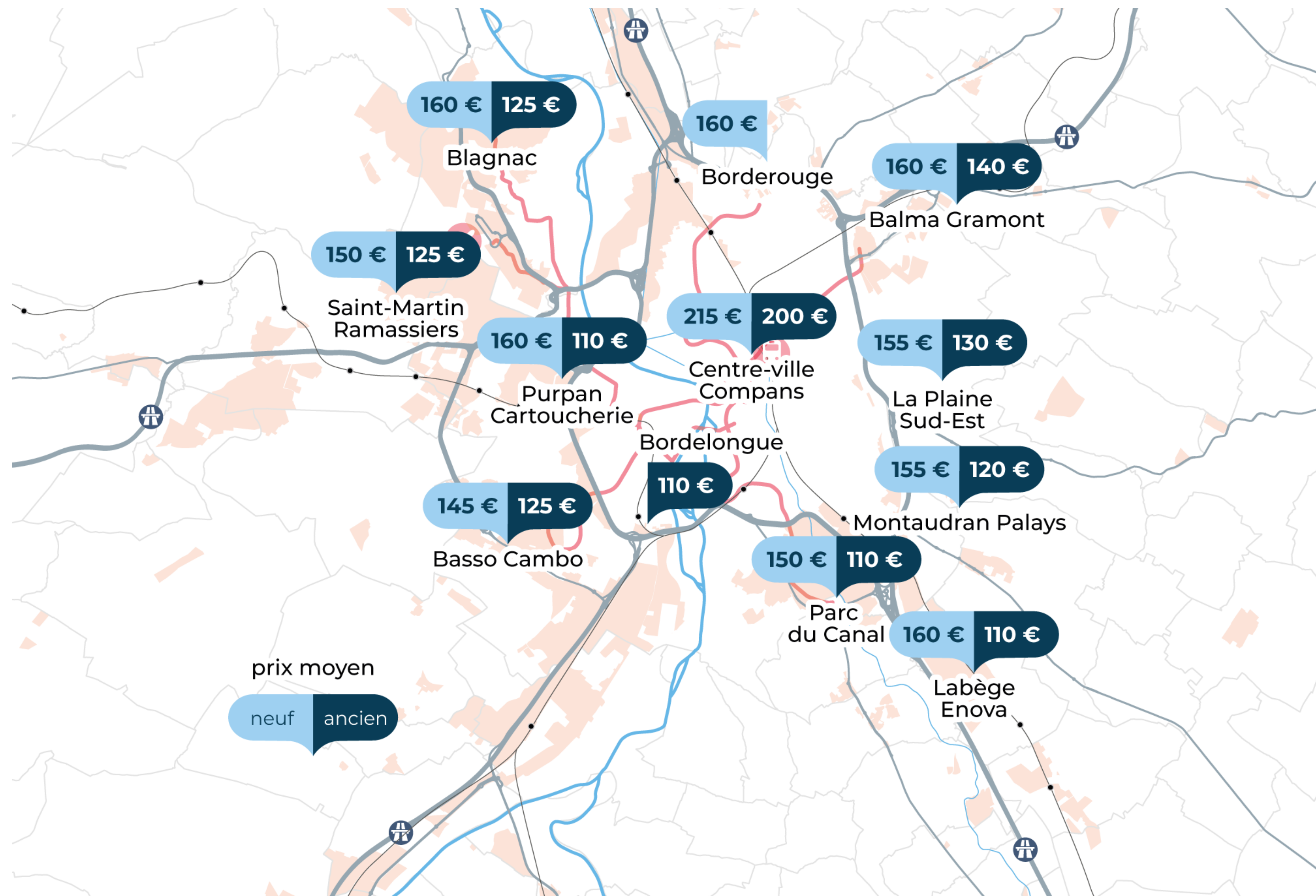
Pôles les plus attractifs en 2022





Valeurs locatives actualisées en 2022 (en €/HT/m²)

Loyer « prime » :
238 € sur le centre-ville



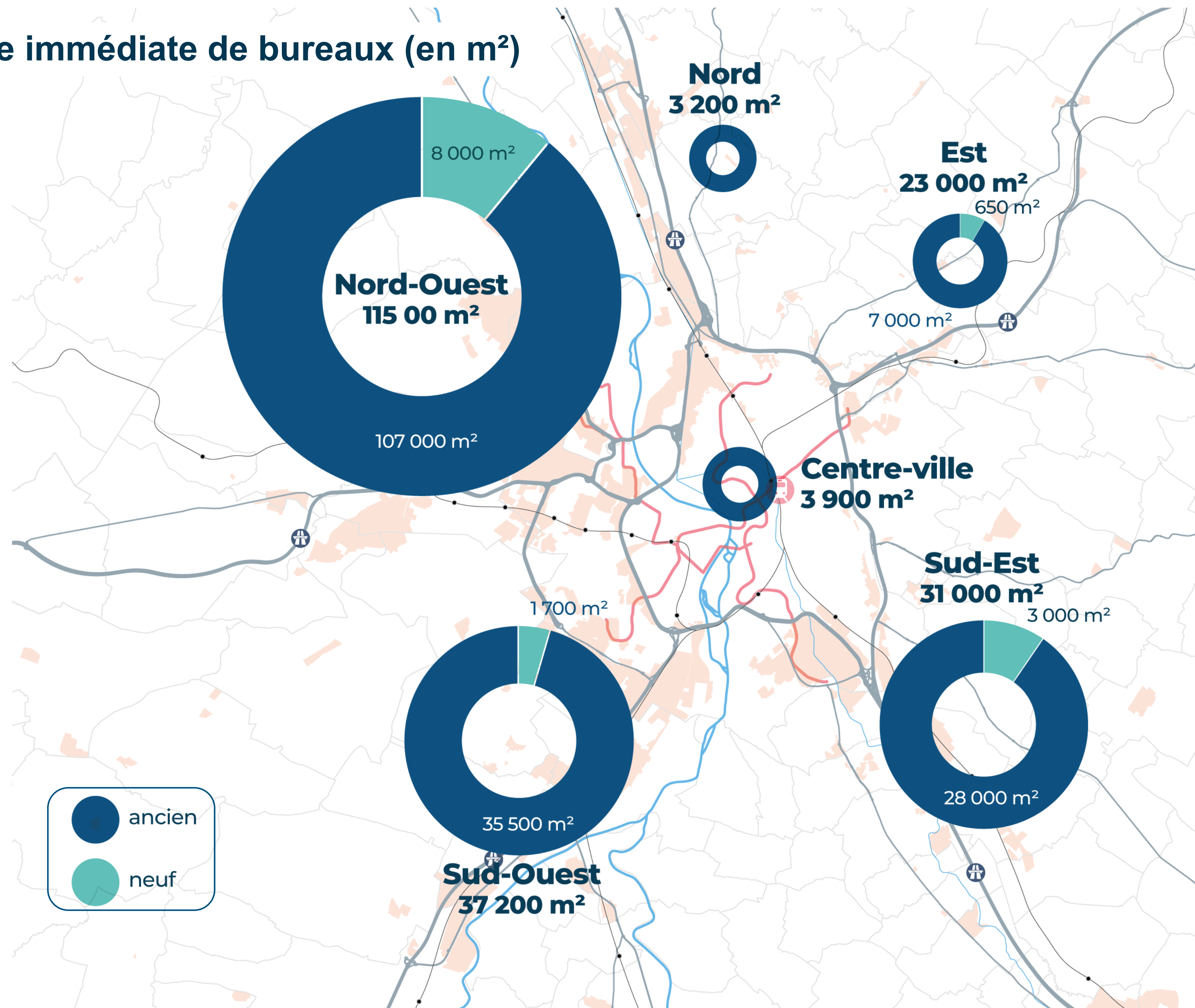


L'offre de bureaux immédiatement disponibles se réduit sur tous les secteurs de l'agglomération

Stock :
198 000 m²

Taux de vacance :
4,1 %

L'offre immédiate de bureaux (en m²)





Synthèse

Marché des bureaux en 2022

151 900 m²

volume des transactions de bureaux

+ 15 %

par rapport à la moyenne décennale

Une **diversification récente** des activités économiques dont de nouveaux grands utilisateurs qui recherchent les centralités urbaines : **écoles et centres de formation**

Une **érosion** forte du stock

- 20 %

d'offres immédiatement disponibles sur un an

Avec un **niveau très inquiétant** sur le centre-ville et sur l'offre neuve

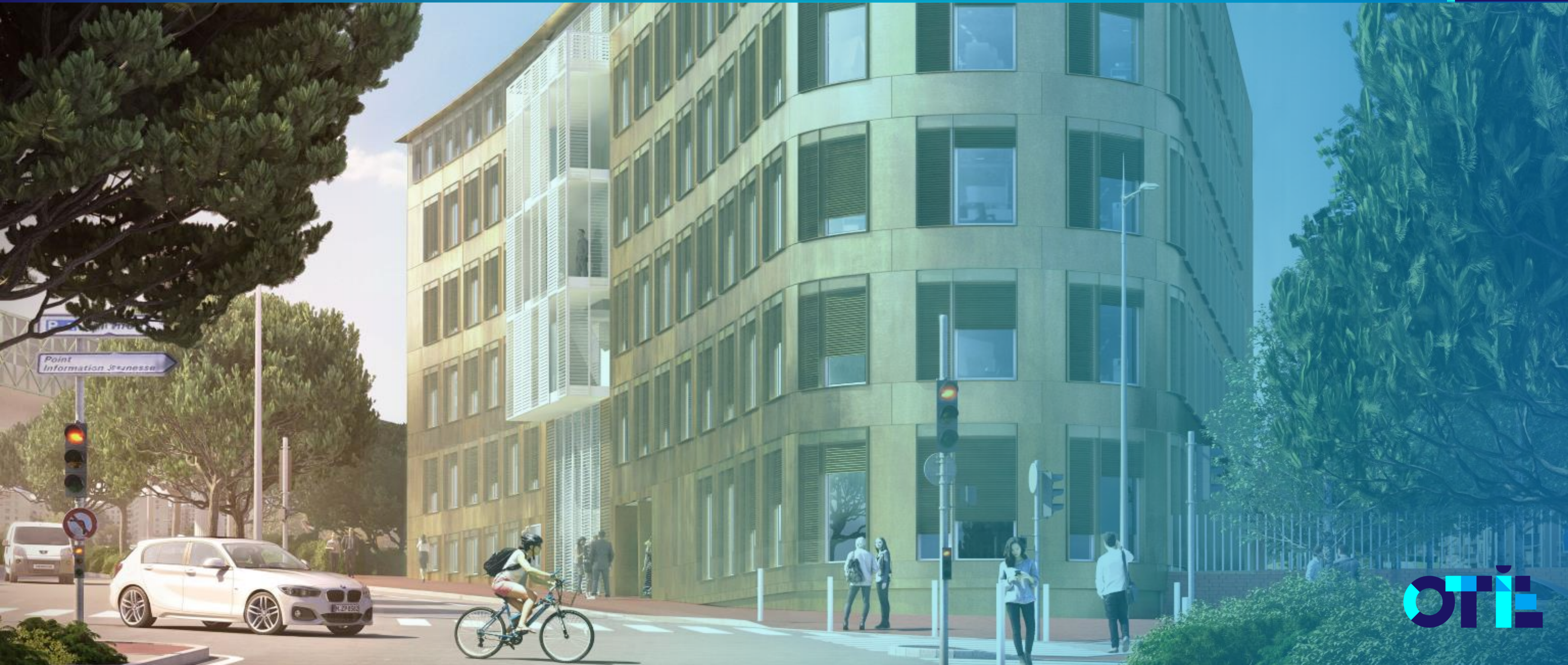
Perspectives :

- ✓ De nouvelles demandes en lien avec les **évolutions réglementaires** (RSE, décret tertiaire...) supposant le développement d'opérations en blanc de tailles diversifiées
- ✓ Des **projets structurants** qui seront demain les sites privilégiés des nouvelles implantations : **Jolimont, Matabiau Quais d'Oc, 3^{ème} ligne de métro...**

LE MARCHE TOULOUSAIN DE L'INVESTISSEMENT



Bilan 2022



OTIE



Commerce

5,5 Mds €

21% du volume

Acti./Log.

6,5 Mds €

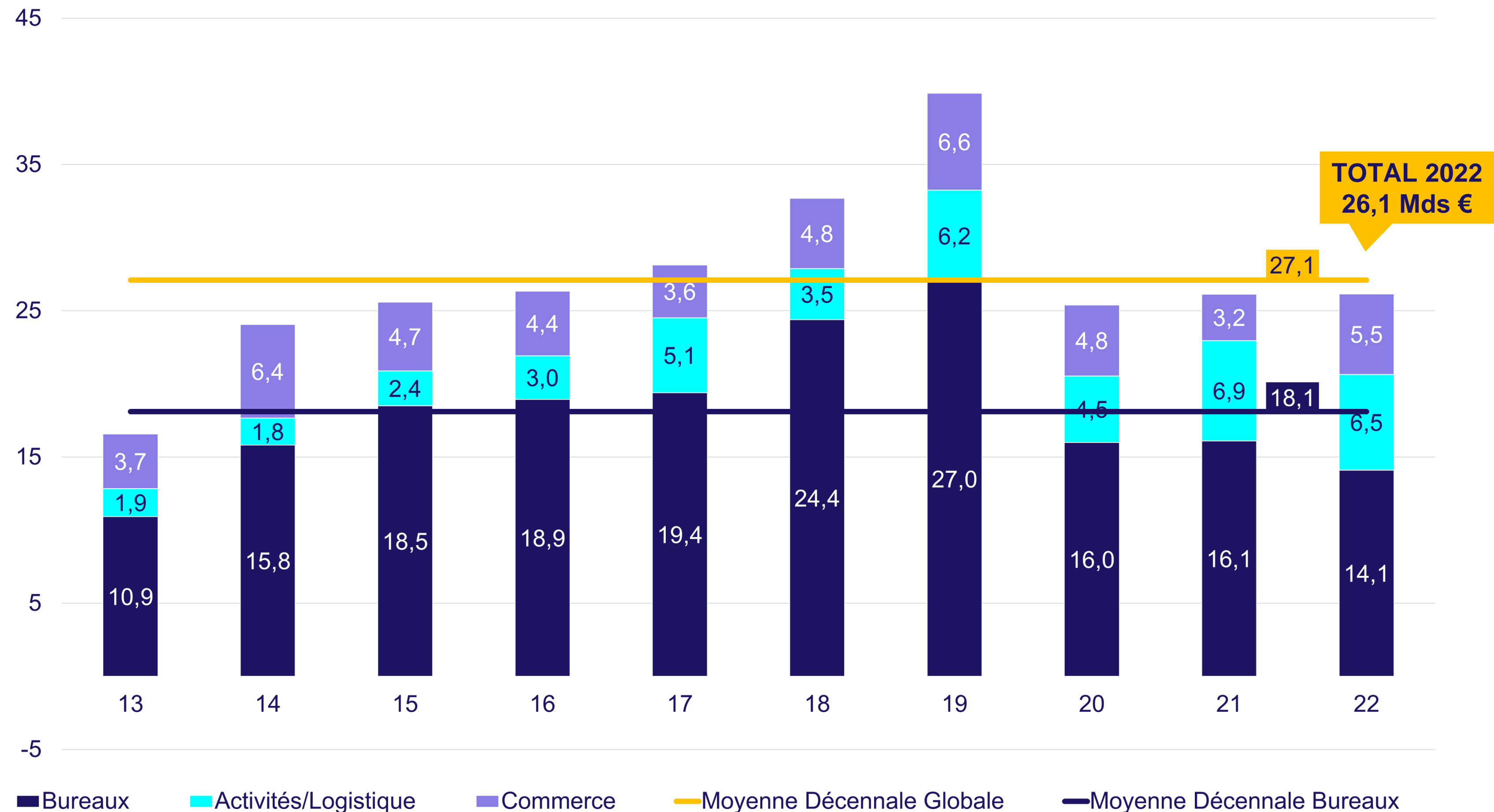
25% du volume

Bureaux

14,1 Mds €

54% du volume

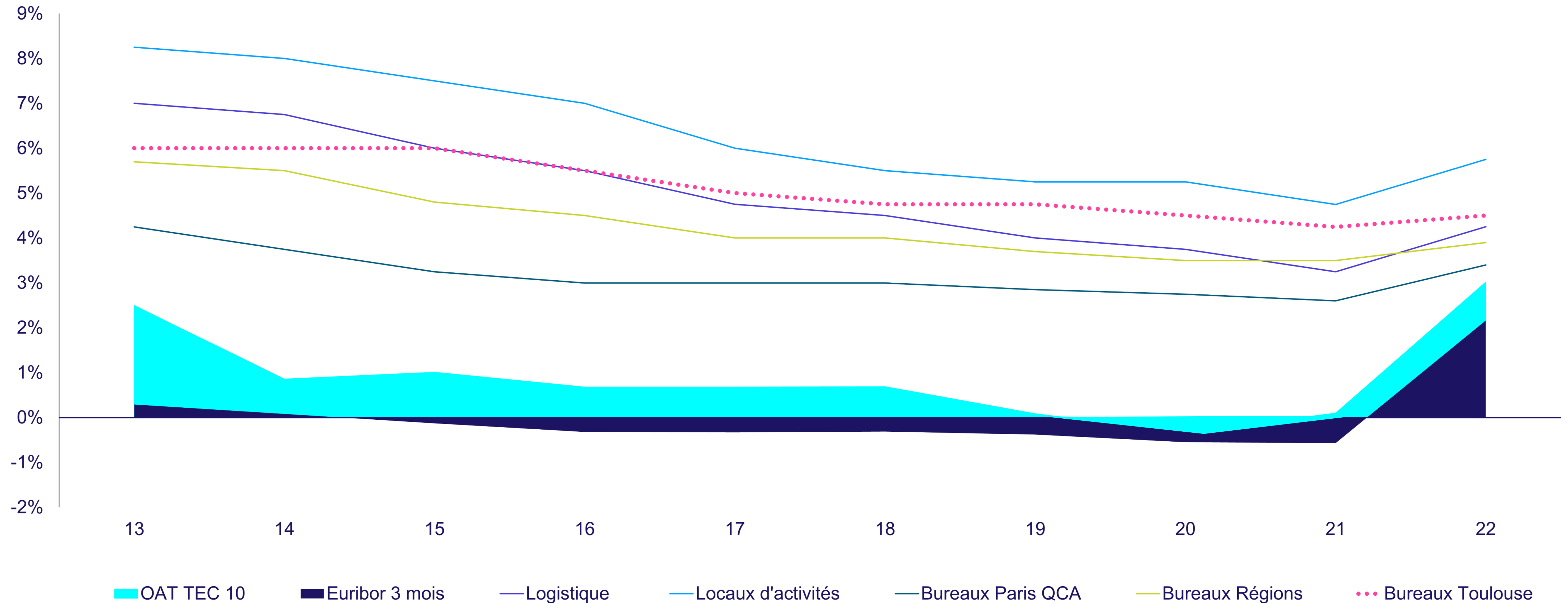
Evolution des investissements en France par classe d'actifs (en milliards d'euros)



Source : CBRE Research, T4 2022



Évolution comparée des taux de rendement prime*



*Actifs bien situés, loués aux conditions de marché, en fin de période - Grille établie en partie à dire d'experts (Capital Markets, Valuation, Etudes et Recherche), sachant qu'il n'existe pas systématiquement de références pour chaque catégorie

Sources : CBRE Research, Banque de France, T4 2022



FRANCE

14,1 Mds €

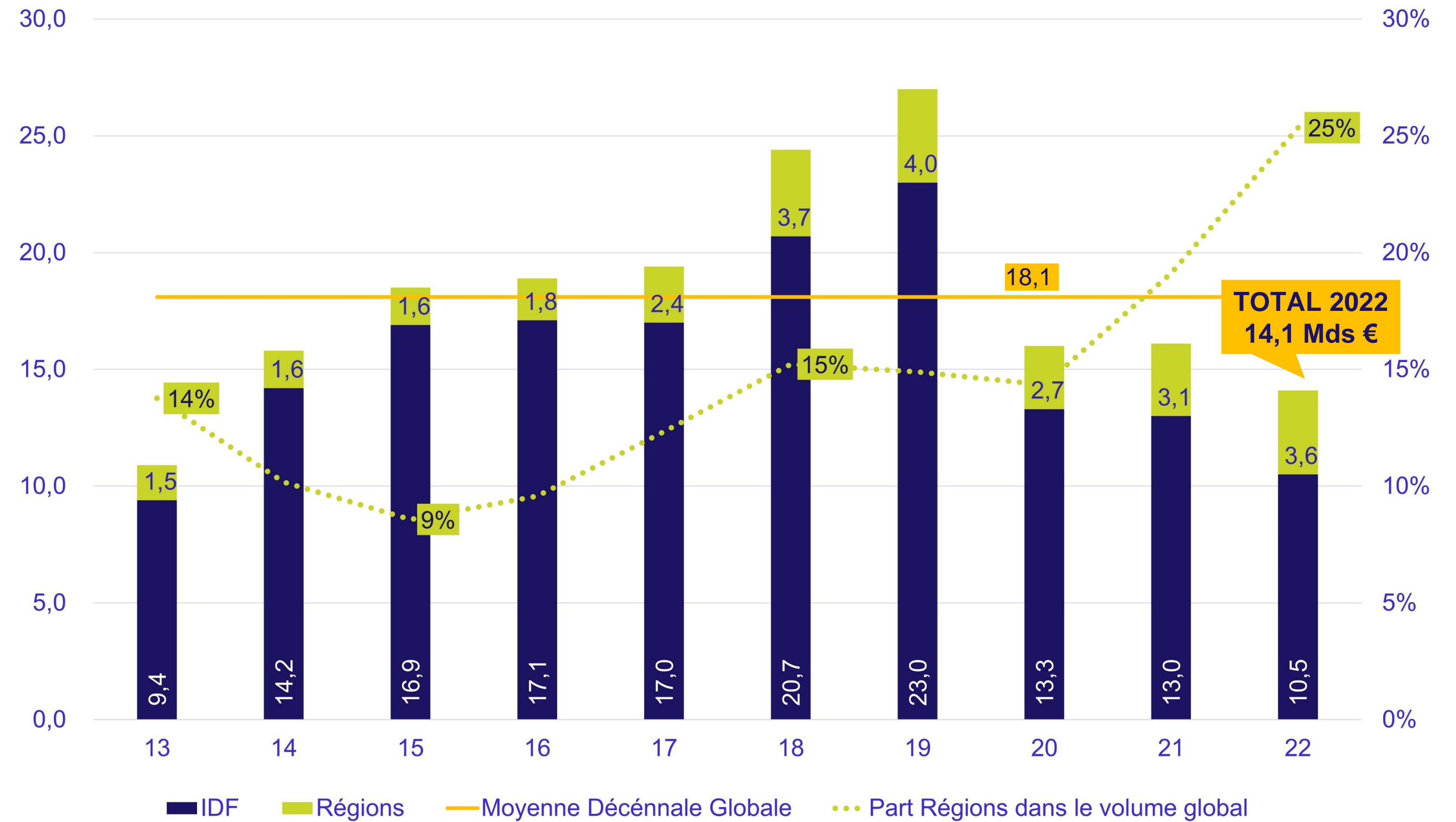
Volume global des bureaux 2022

RÉGIONS

3,6 Mds €

Volume global des bureaux 2022

Investissement bureaux France* (en milliards d'euros)



*sur l'ensemble du marché en régions
Sources : CBRE Research, Immostat, T4 2022



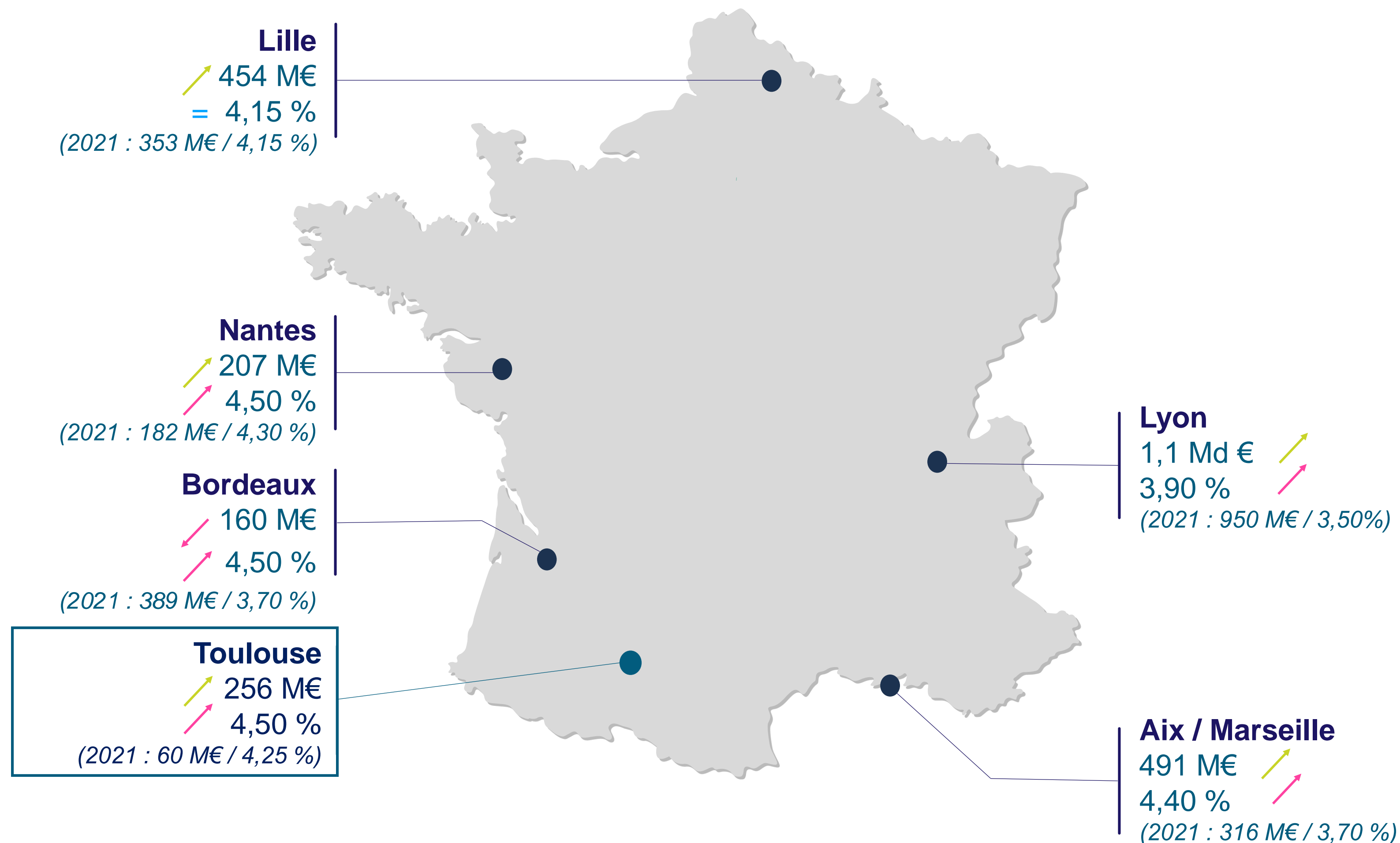
Investissement bureaux dans les 6 principales métropoles régionales en 2022

2,6 Mds €

Soit 72%
de la part totale des régions

**Tendance
hausnière**

généralisée des taux de rendement



Données établies en partie à dire d'experts (Capital Markets, Valuation, Etudes et Recherche)

Source : CBRE Research, Immostat T4 2022, OTIE



Volume Global

470 M €

+ 193,75 % sur un an

Activités / Log.

72 M €

- 10 % sur un an

Commerces

142 M €

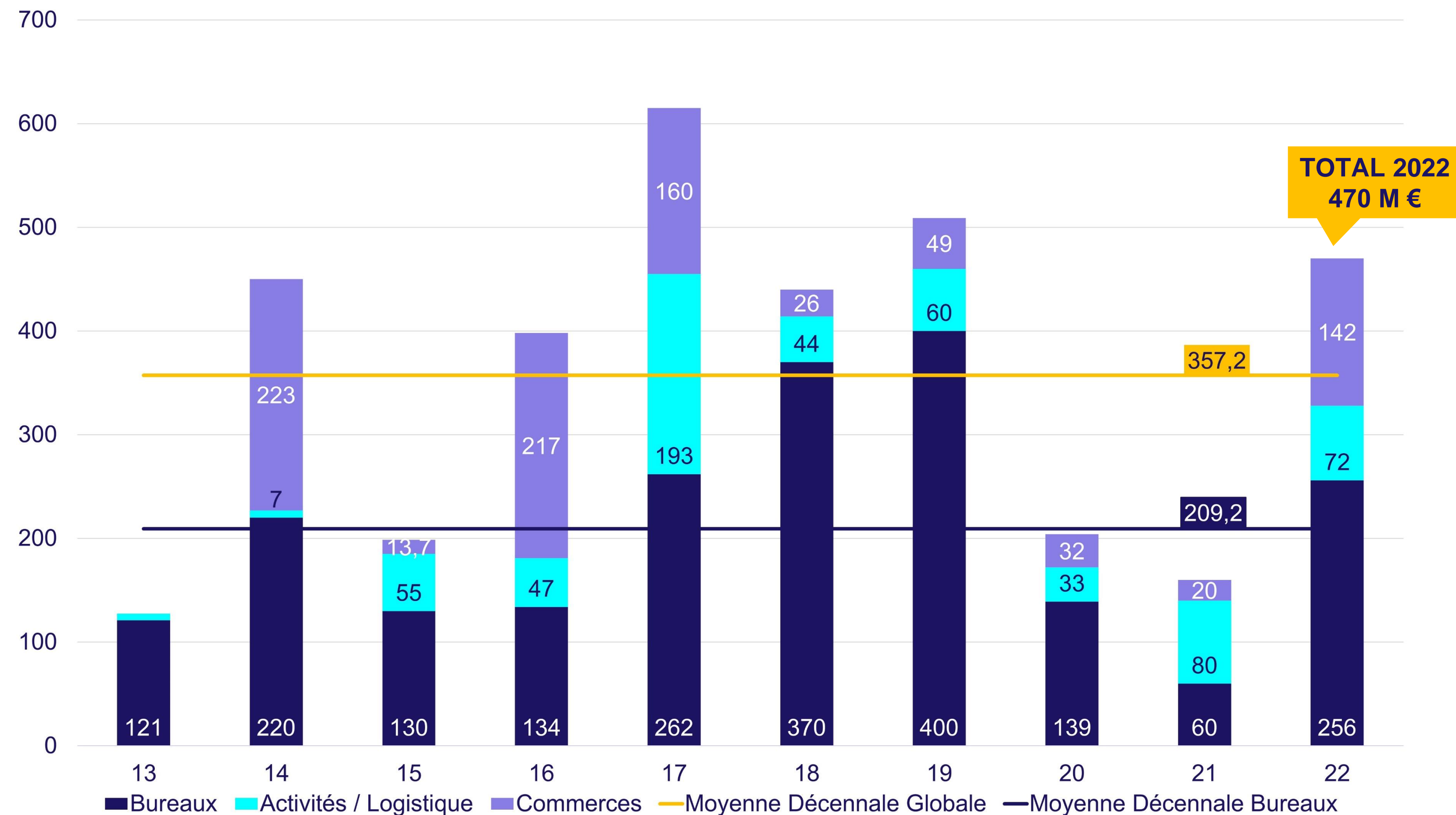
+ 610 % sur un an

Bureaux

256 M €

+ 327 % sur un an

Les volumes investis à Toulouse en 2022 (en millions d'euros)



Sources : CBRE Research & OTIE



Répartition géographique des volumes investis Bureaux Principales transactions > 10 M €



Campus Millennials (1)



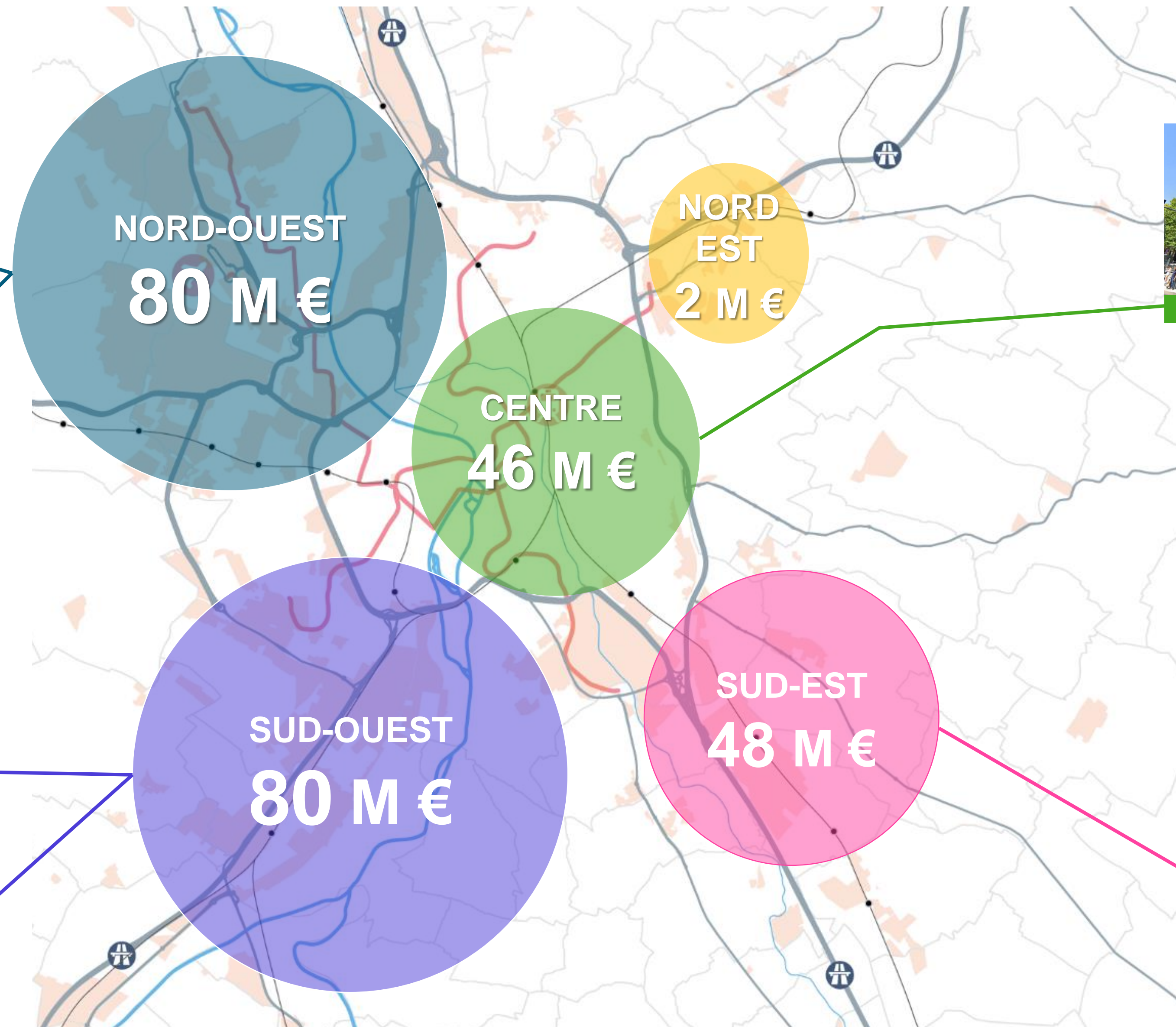
Espaces de St Martin



Woodpark



Siège régional RTE



Atria Compans



Newgen



Synthèse Marché de l'investissement Toulousain en 2022

470 M €

Volumes investis
toutes classes d'actifs confondus

Volume bureaux
256 M €

(soit 54% des volumes investis)

Soit près de

10 %

du volume bureaux
des 6 principaux marchés de régions

4,50 %

Taux prime Centre-Ville

5,50 %

Taux prime Périphérie

Bonnes perspectives 2023 :

près de **150 M €**
d'engagement déjà acté ou sous
compromis

Principal Objectif :

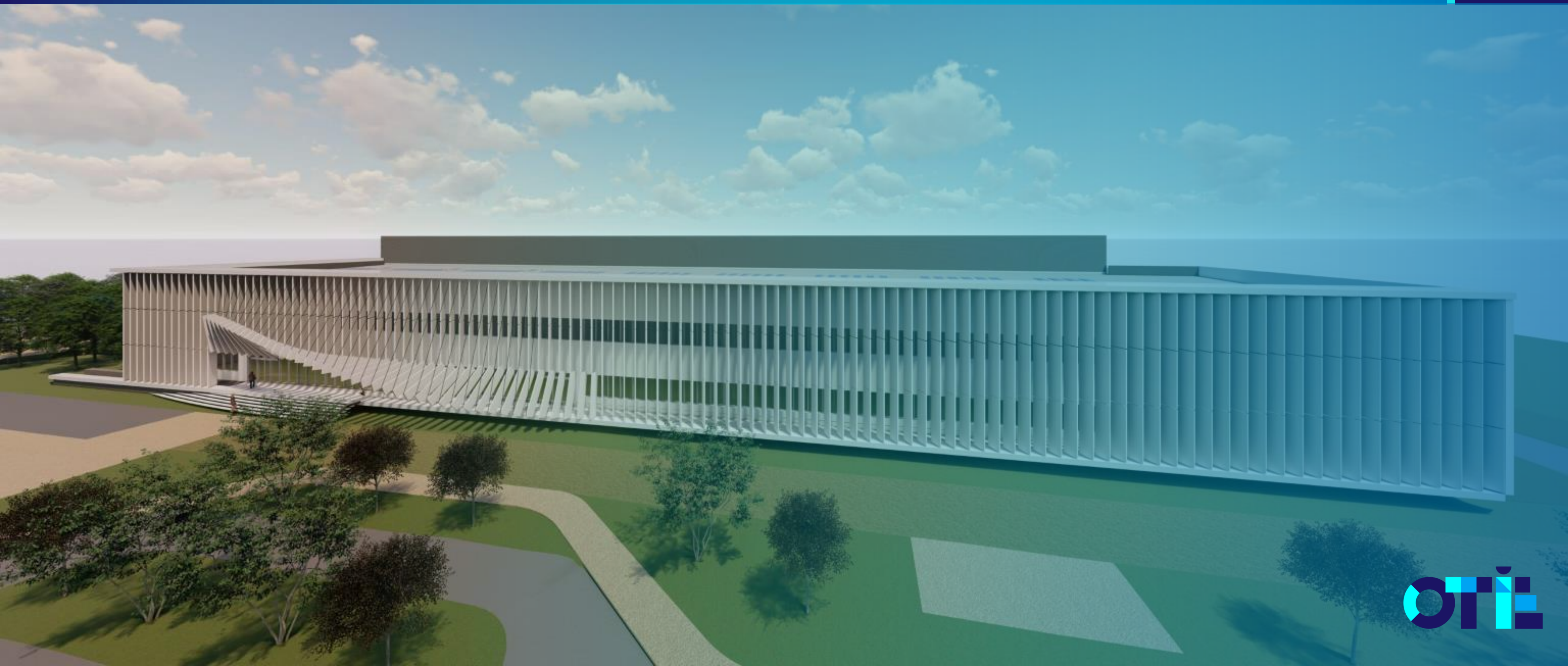
**Production de
Neuf**

car trop peu d'offres



LE MARCHÉ TOULOUSAIN DES LOCAUX D'ACTIVITÉ ET ENTREPÔTS

Bilan 2022





La dynamique des locaux d'activité hisse le marché au niveau de la moyenne décennale

LOCAUX D'ACTIVITE

en 2021

123

transactions

en 2022

137

transactions

ENTREPÔTS

en 2021

28

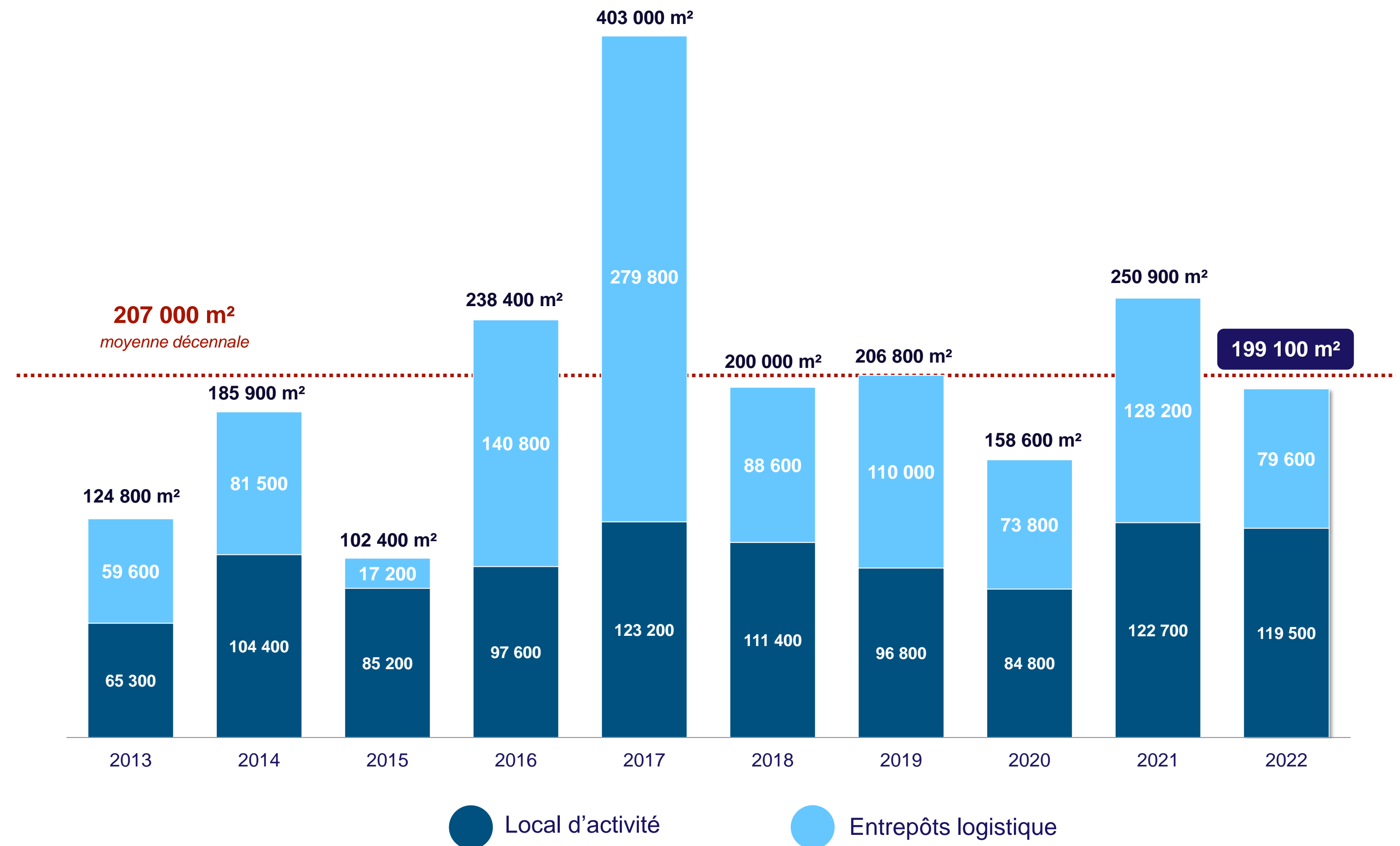
transactions

en 2022

9

transactions

Demande placée en locaux d'activité et entrepôts (en m²)





Une demande placée consolidée sur les moyennes et grandes surfaces, dans le neuf et dans l'ancien

Surface moyenne

en 2021

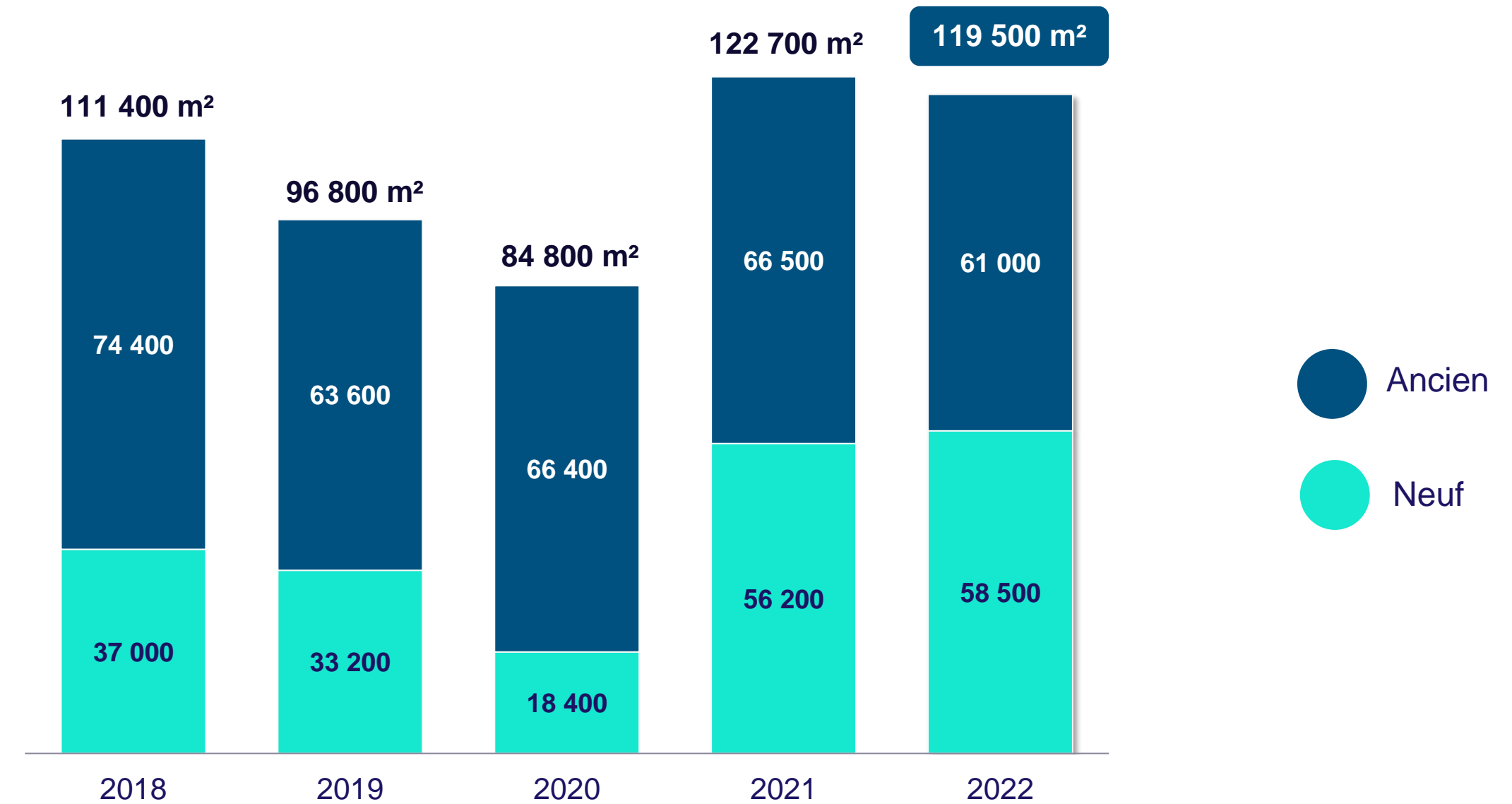
en 2022

997 m²

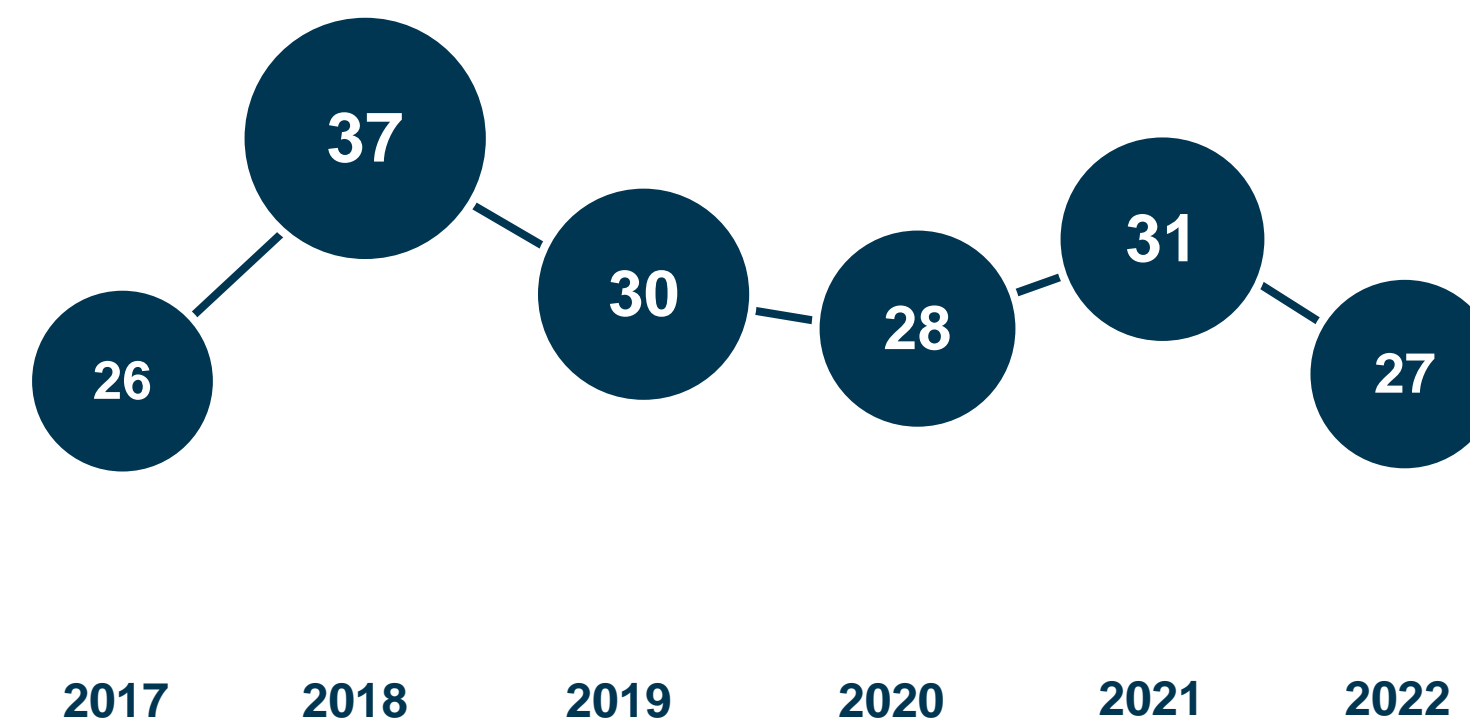
914 m²

LOCAUX D'ACTIVITE

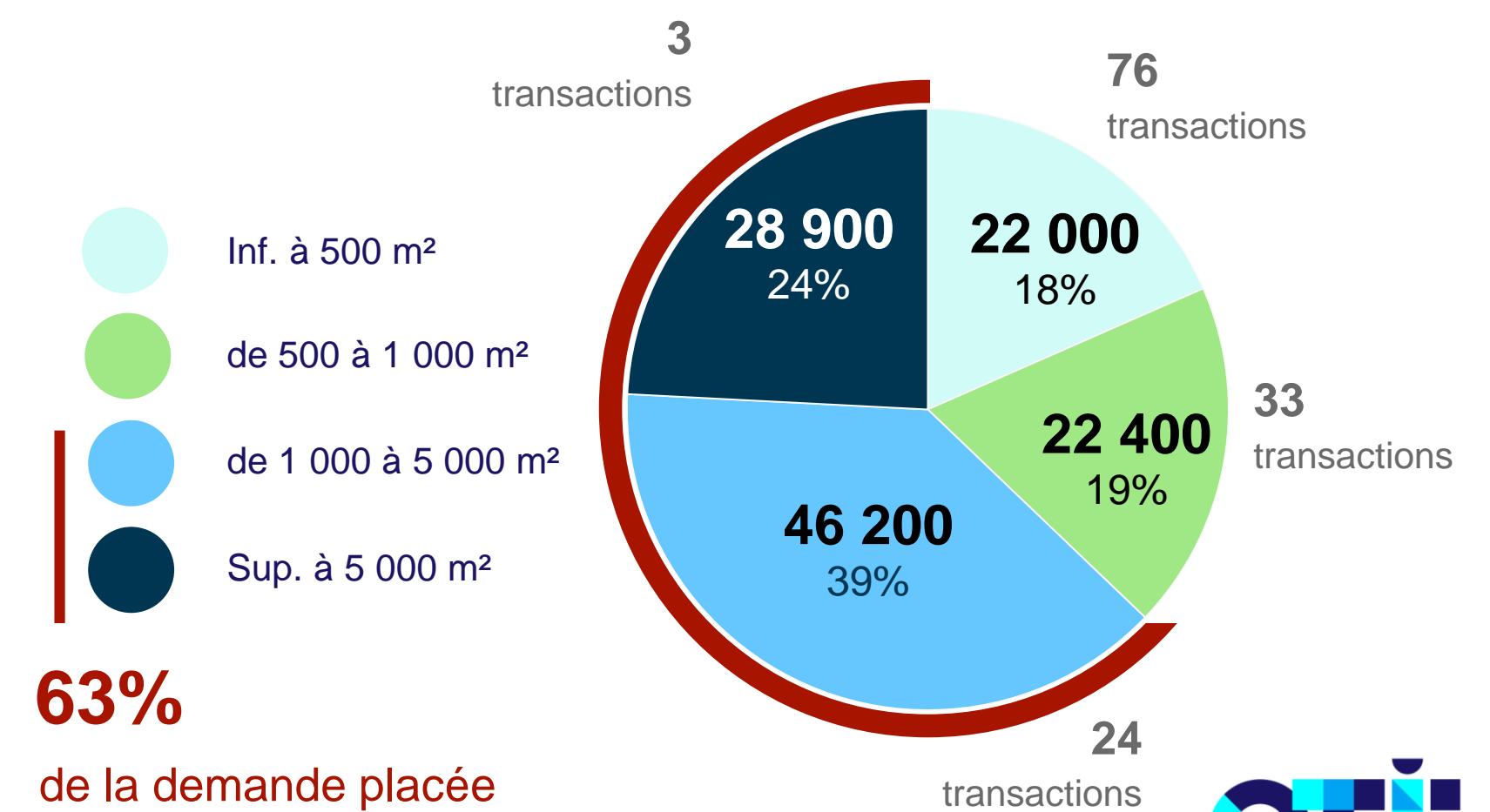
Evolution de la demande placée (en m²)



Nombre de transactions > 1 000 m²



Répartition de la demande placée (m²)

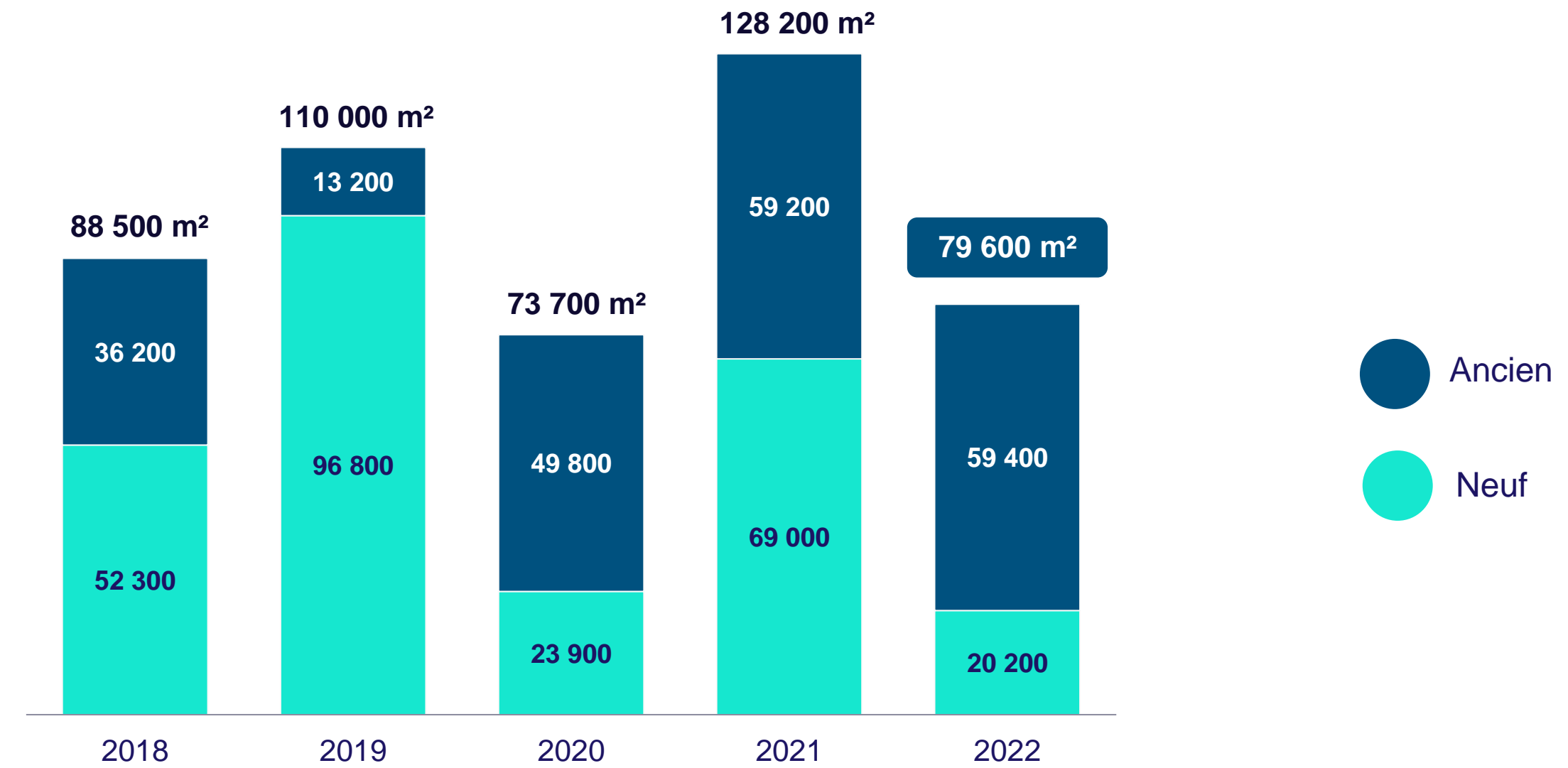




Un net ralentissement du marché de la logistique pénalisé par le manque d'offre neuve...
néanmoins le seconde main préserve un volume d'activité élevé

ENTREPÔTS ET LOGISTIQUE

Evolution de la demande placée (en m²)



Surface moyenne (en m²)

en 2021



5 710 m²

en 2022



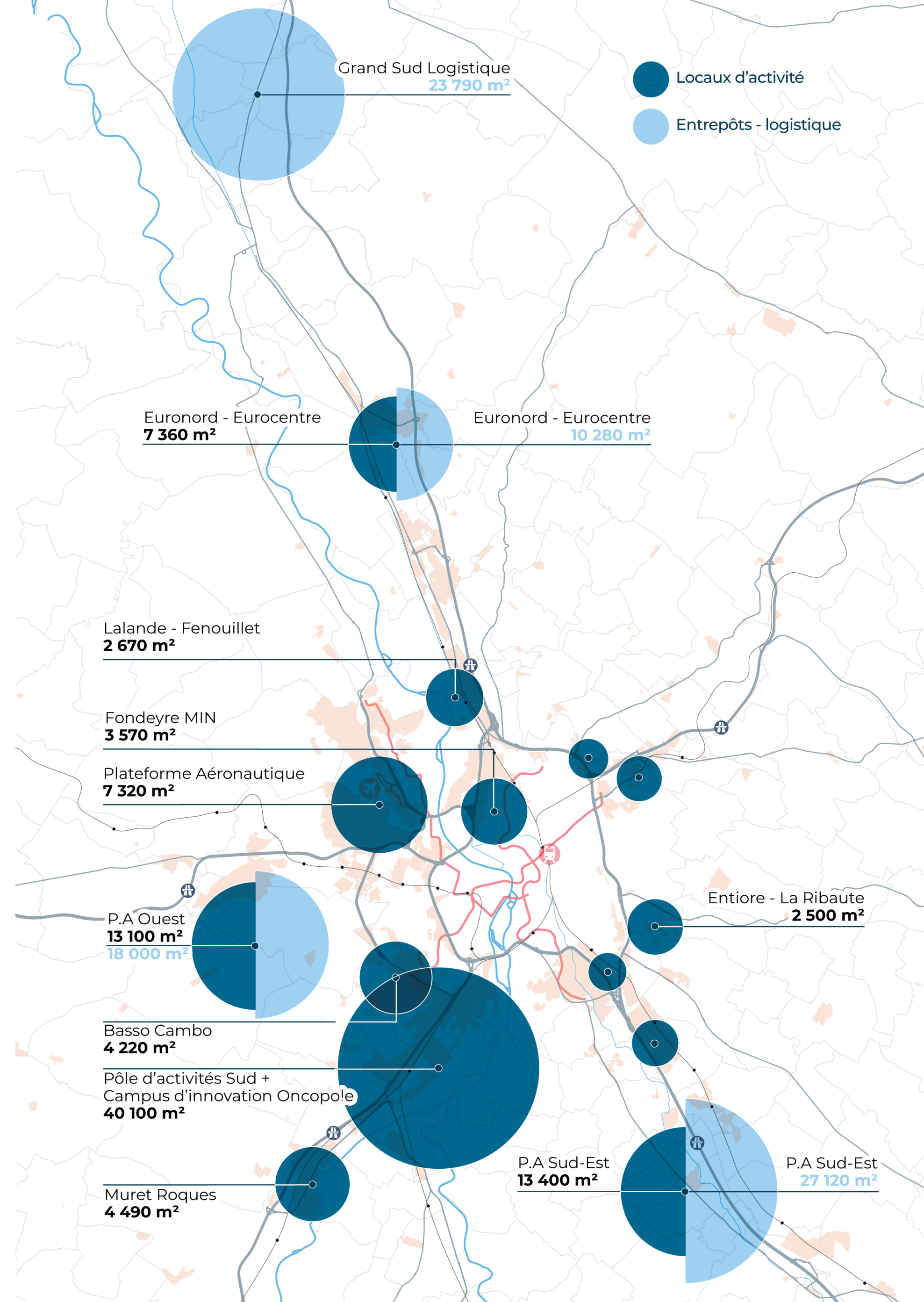
7 962 m²



Des entreprises en quête d'opportunités dans le cœur d'agglomération et le long des axes routiers

Les acteurs de la logistique contraints de s'installer aux franges nord et sud de l'aire urbaine

Les territoires les plus dynamiques en 2022



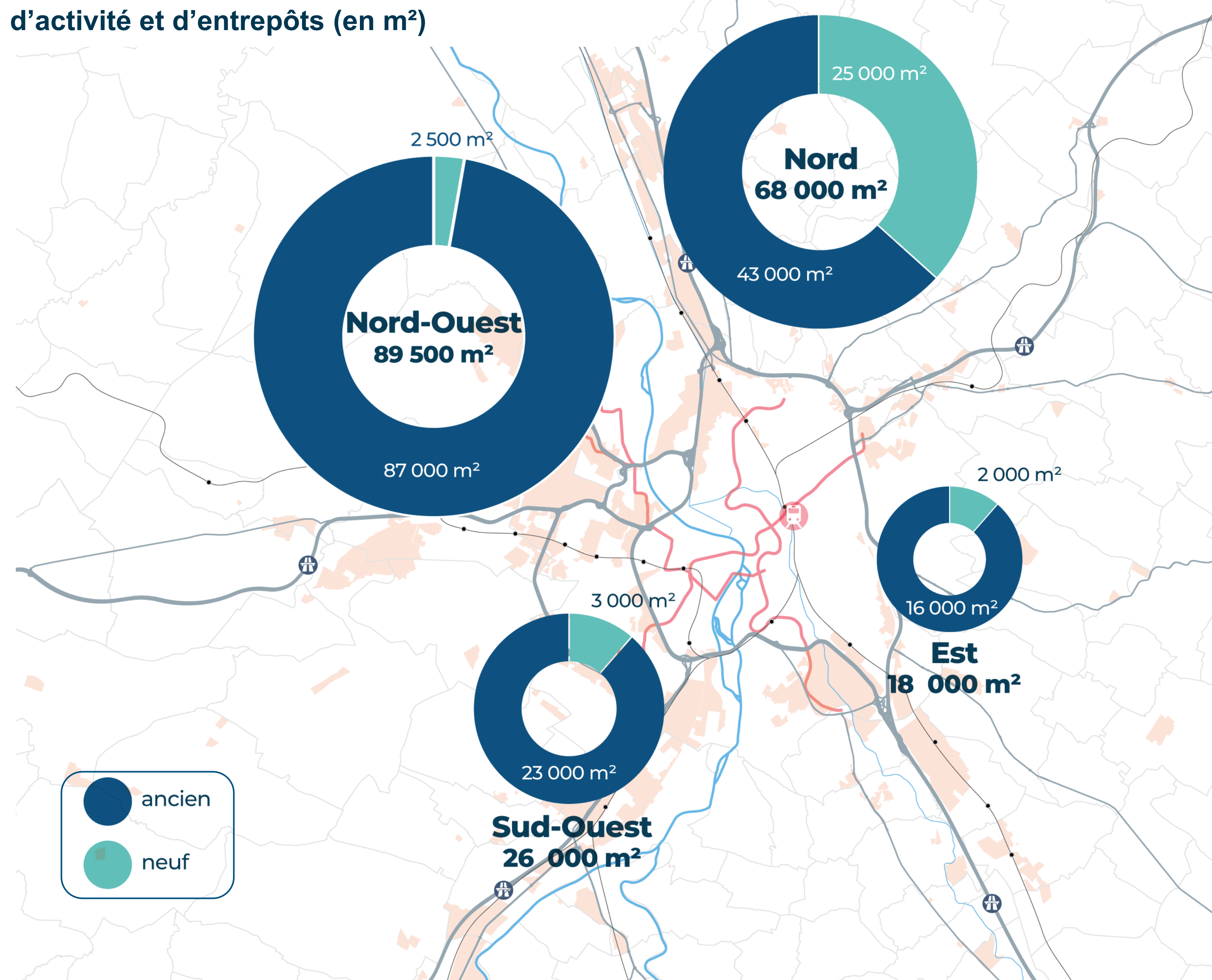


Un taux de vacance au plus bas qui souligne un marché de plus en plus tendu

En 5 ans, le stock global a diminué de près de 40%

Stock :
201 500 m²
Taux de vacance :
3%

Localisation de l'offre immédiate de locaux d'activité et d'entrepôts (en m²)





Synthèse

Marché des locaux d'activités et entrepôts en 2022

199 100 m²

volume total des transactions

Un marché à maturité

Un marché de locaux d'activités **attractif** pour les investisseurs et les promoteurs de parcs d'activités en cours de réalisation sur l'agglomération

Un stock historiquement bas pour les **locaux d'activité et la logistique**

...et des parcs d'activités **vieillissants**

Perspectives :

Faute de foncier mobilisable, **les projets de renouvellement** seront une des réponses aux attentes des entreprises



Observatoire Toulousain
de l'Immobilier d'Entreprise

MERCI DE VOTRE ATTENTION



CBRE



KEOPS
by DCT
Capital Transaction



IMMOBILIER D'ENTREPRISES, AU CŒUR DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET CLIMATIQUES

Table ronde animée par Béatrice GIRARD

avec les interventions de :

CBRE

Cédric NICARD

CBRE SUSTAINABILITY

VINCI

Anna ROCHE

VINCI IMMOBILIER

essor
DÉVELOPPEMENT

Philippe MAURIN

ESSOR DEVELOPPEMENT

FFB
FÉDÉRATION FRANÇAISE DU BÂTIMENT

Emile NOYER

FÉDÉRATION DU BTP 31

OTIE