

ETUDE DE MARCHÉ 2020

BUREAUX – ACTIVITÉ  
COMMERCE - INVESTISSEMENT

Arthur Loyd **Toulouse**

*édition 2021*





# notre équipe



**Julie  
PASQUES**  
*Directrice et  
Investissement*



**Déborah  
NESSI**  
*Assistante  
de direction*

## TOULOUSE – pôle « bureaux »



**Julie  
DELPOUX**  
*Consultante*



**Nicola  
VIGUIÉ**  
*Consultant*



**Lorette  
TONINATO**  
*Assistante*

## TOULOUSE – pôle « commerces »



**Pascal  
RIUS**  
*Consultant*



**Lionel  
BRUN**  
*Consultant*



**Enrick  
CLEMENT**  
*Consultant*

## TOULOUSE – pôle « activité »



**Augustin  
LEFEBVRE**  
*Consultant*



**Nicolas  
KWIATKOWSKI**  
*Consultant*



**Liza  
SOULAGNET**  
*Assistante*





# SOMMAIRE

---

1

introduction

page. 6

2

les bureaux

page. 9

3

les locaux  
d'activités

page. 26

4

les commerces

page. 32

5

l'investissement

page. 37



introduction



L'année 2020 aura été particulière pour tous les secteurs d'activité et l'immobilier d'entreprise en est le grand témoin.

Les mesures sanitaires nous ont contraints à nous adapter et certains acteurs ont subi une forte baisse d'activité.

Les consommateurs de bureaux ont dû majoritairement improviser le télétravail et tous les gros projets ont été gelés.

La solidité de notre tissu économique nous a heureusement permis la réalisation de nombreux deals de petites et moyennes surfaces.

Le taux de vacance a légèrement augmenté, mais il reste modéré.

Fin 2020, il représentait un peu moins de 5 % du parc tertiaire, évalué à 4 700 000 m<sup>2</sup>.

Les locaux d'activités ont mieux résisté. Sur un parc estimé à 6 700 000 m<sup>2</sup> le taux de vacance est aujourd'hui d'environ 4,6%.

Le commerce de centre-ville, déjà impacté par les manifestations régulières depuis près de 2 ans, a beaucoup souffert des mesures de confinement, couvre-feu, fermeture des bars et des restaurants.

La restauration, comme le commerce, s'est habituée à pratiquer le click & collect, le drive et la livraison à domicile.

L'e-commerce a encore gagné des parts de marché et la logistique a dû suivre.

Notre monde économique est résilient et agile, les emplacements « prime » restent convoités.

Enfin, concernant le marché de l'investissement, les investisseurs ont redoublé de vigilance.

Faute de produits sécurisés, répondant à leurs critères, les volumes investis sur notre territoire sont globalement redescendus au niveau de ceux de 2015.



Nous vous présentons ci-après notre 8ème étude de marché de l'immobilier d'entreprise tertiaire de la Métropole Toulousaine, complétée par celle des entrepôts et locaux d'activités.

Comme chaque édition précédente, l'approche globale, dégagant les grandes tendances, est suivie d'une analyse plus détaillée des transactions 2020, des valeurs de marché et évolution des stocks.

Nous avons complété l'étude bureaux par un examen de chacun des 5 secteurs géographiques composant le marché métropolitain.

Cette année encore, nous avons intégré un volet propre au commerce et un état des volumes investis sur notre métropole.

Nous souhaitons, par ce document réalisé à partir des données d'Arthur Loyd et de celles de l'OTIE (observatoire toulousain de l'immobilier d'entreprise), pouvoir contribuer de manière aussi complète que possible à la compréhension de nos marchés et mettre à la disposition de nos clients, mais également à la disposition des acteurs économiques et politiques, un outil objectif et fiable.

Julie PASQUES

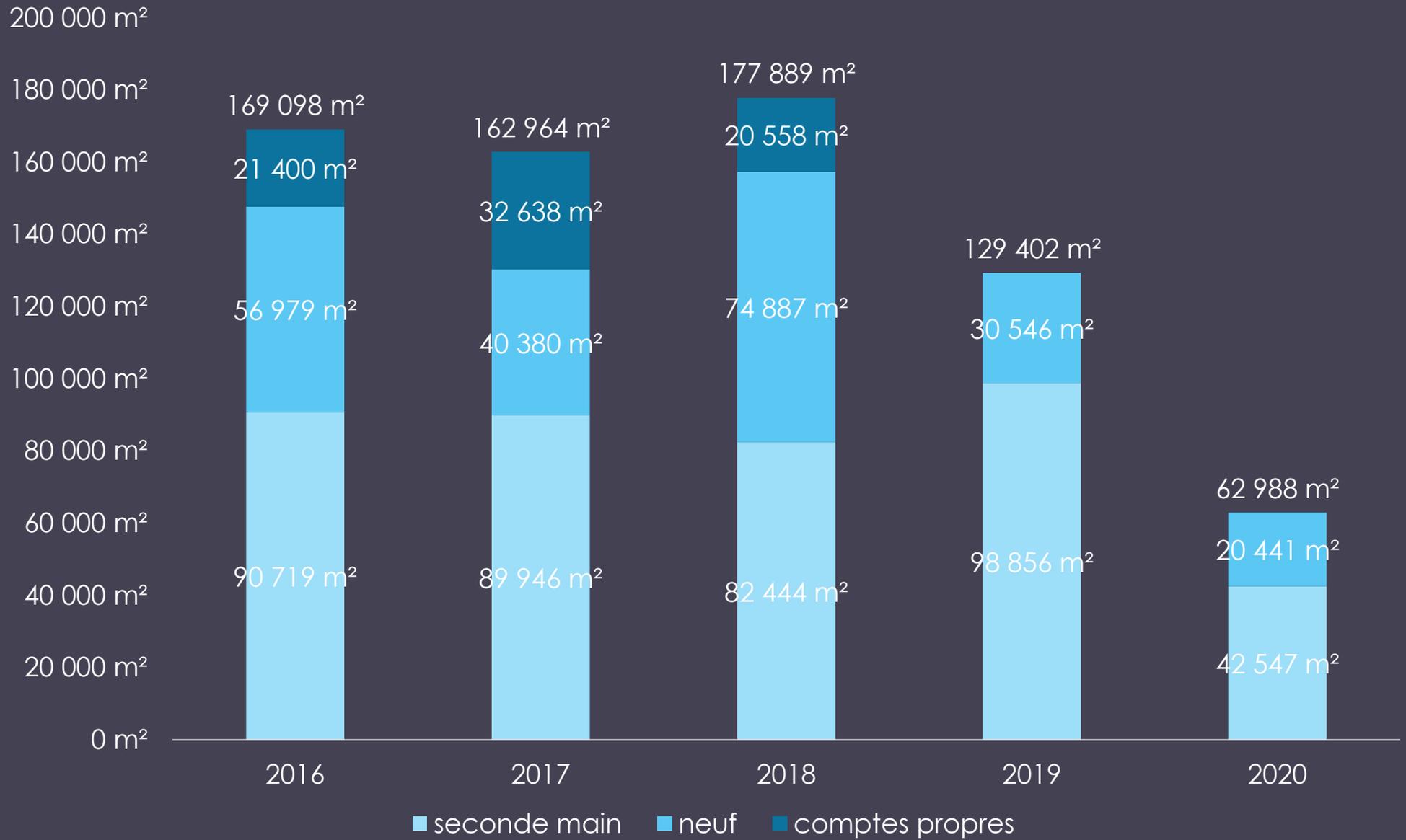
Directrice



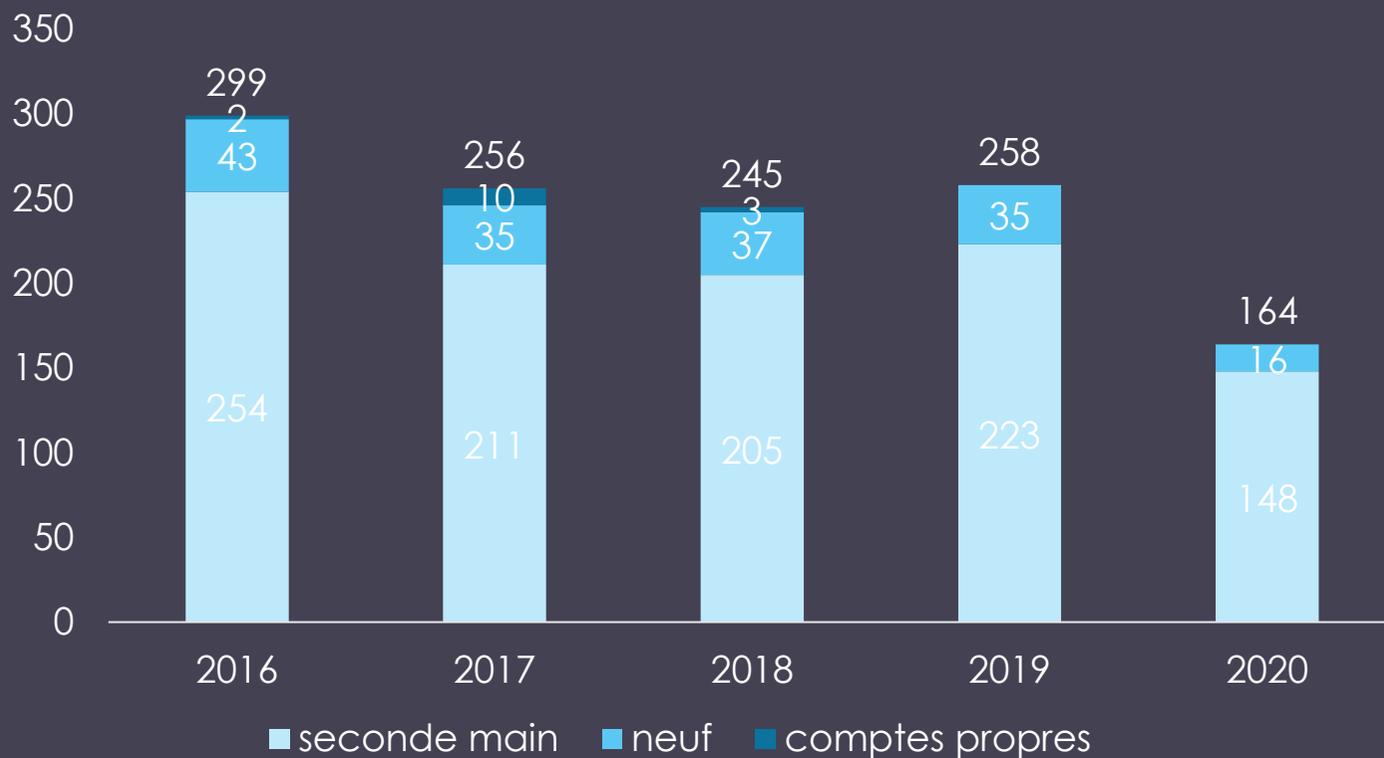
## Le marché des bureaux



# demande placée en volumes



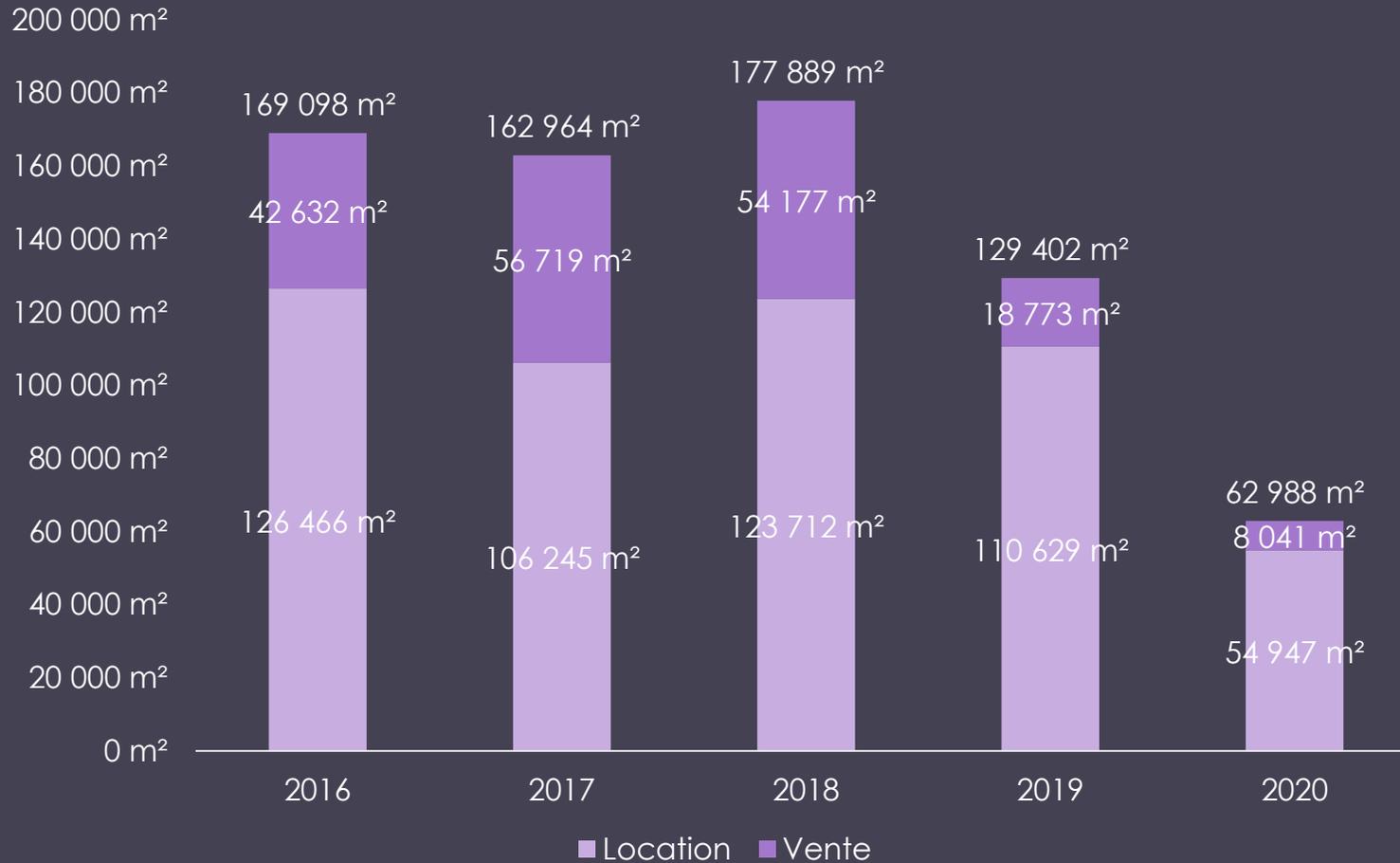
# demande placée en nombre de transactions



## Taille moyenne des transactions



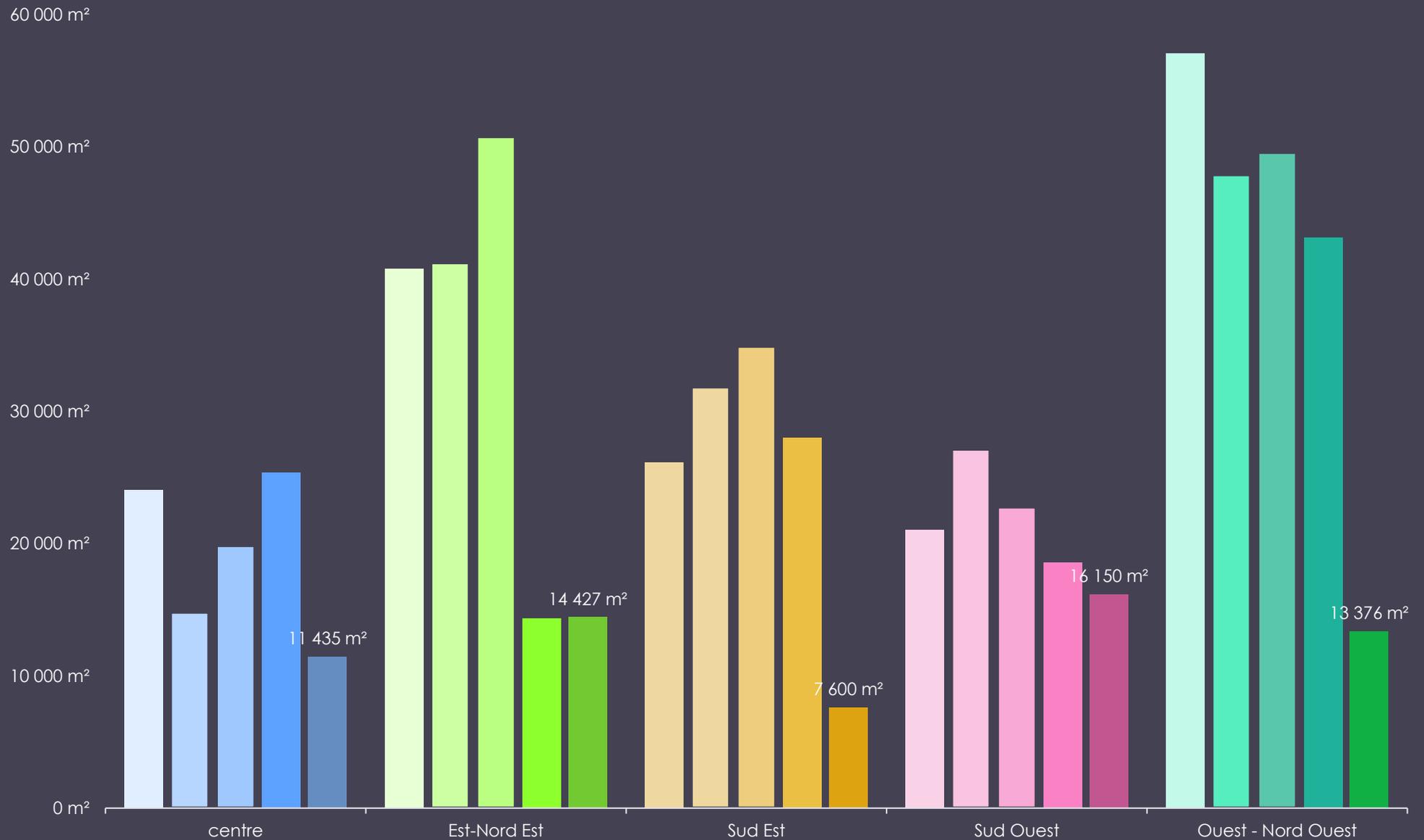
# évolution des volumes vente/location



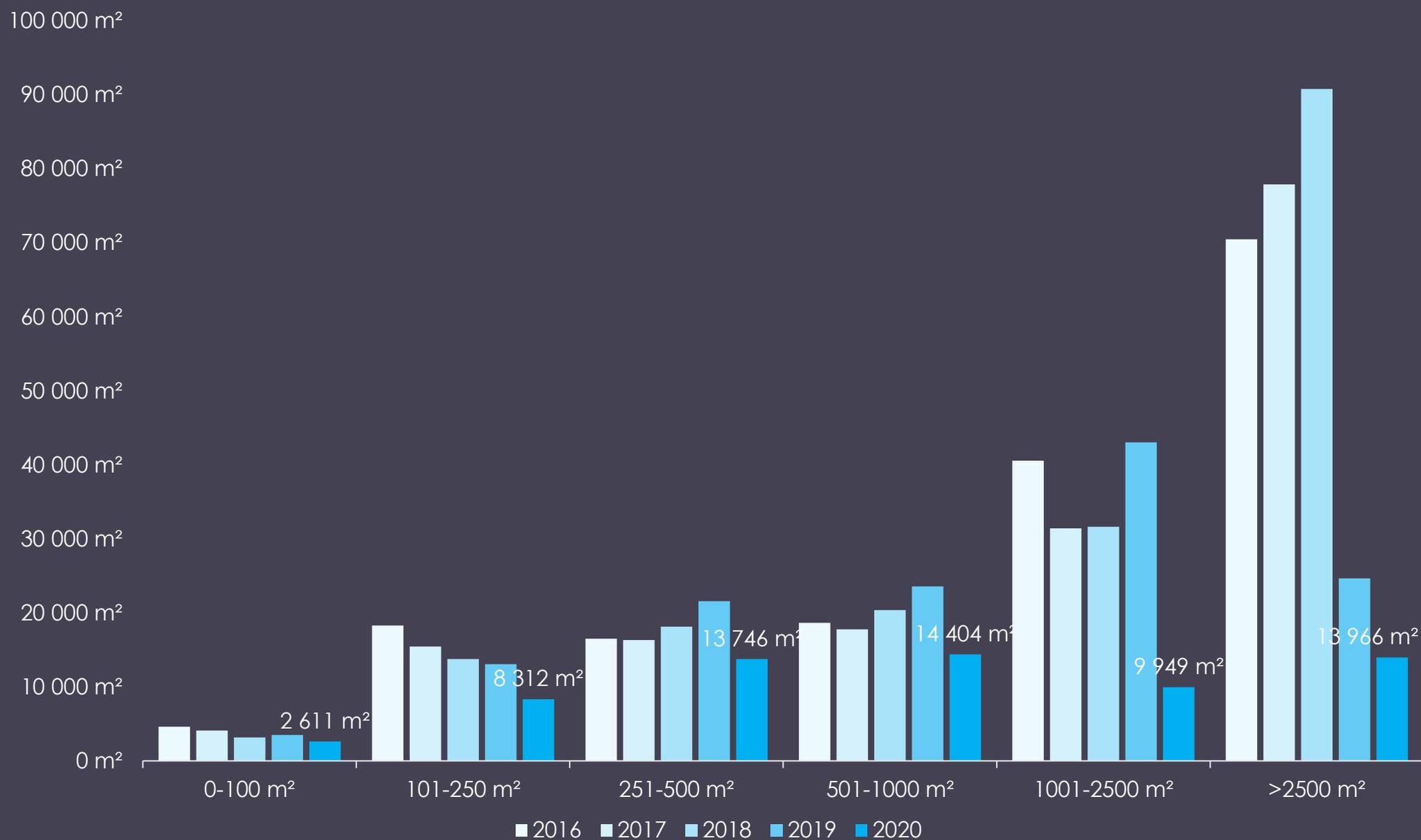
87 % des volumes traités en location



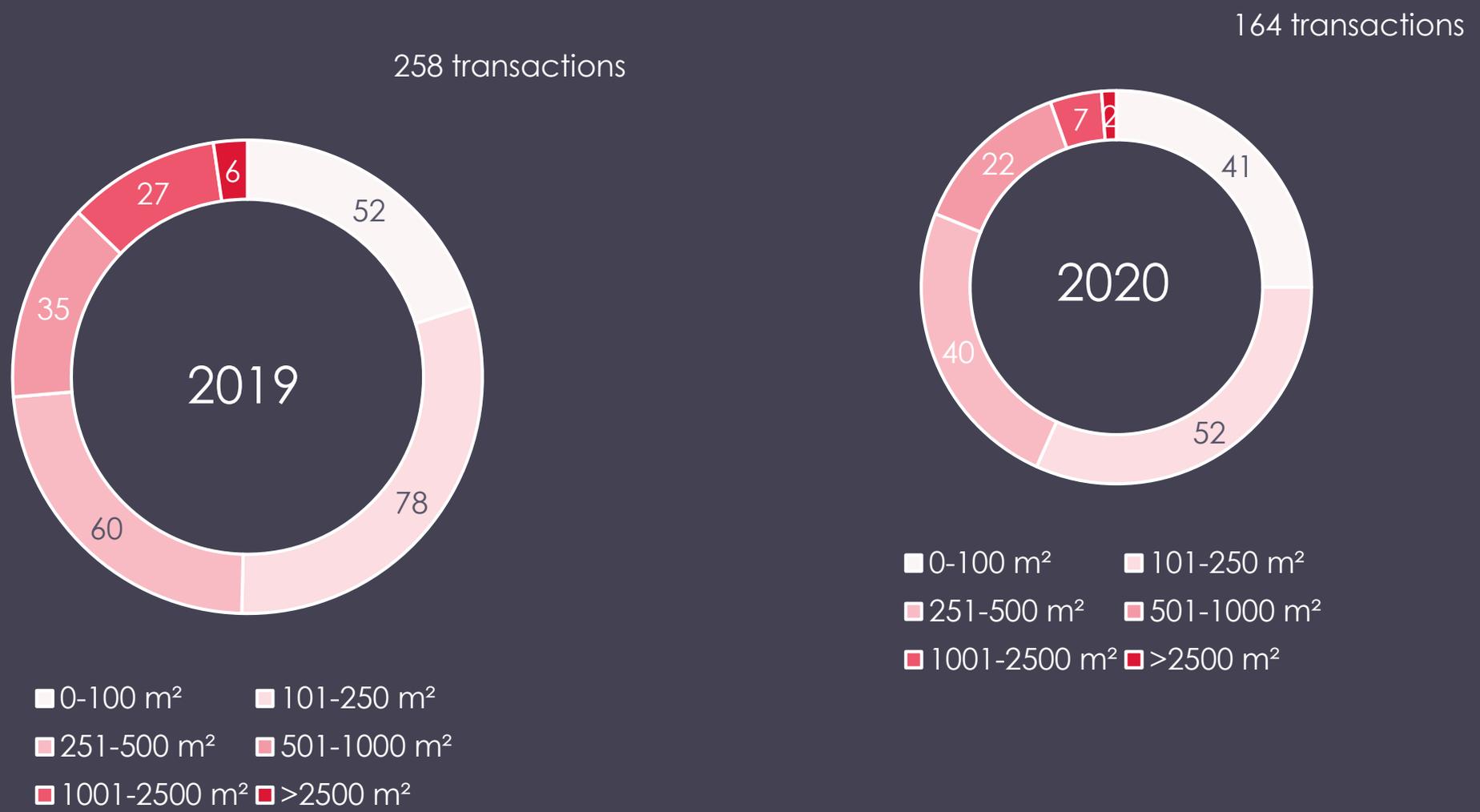
# évolution de la demande placée par secteurs géographiques de 2016 à 2020



# analyse des volumes placés par tranches de surfaces



# analyse du nombre de transactions par tranches de surfaces

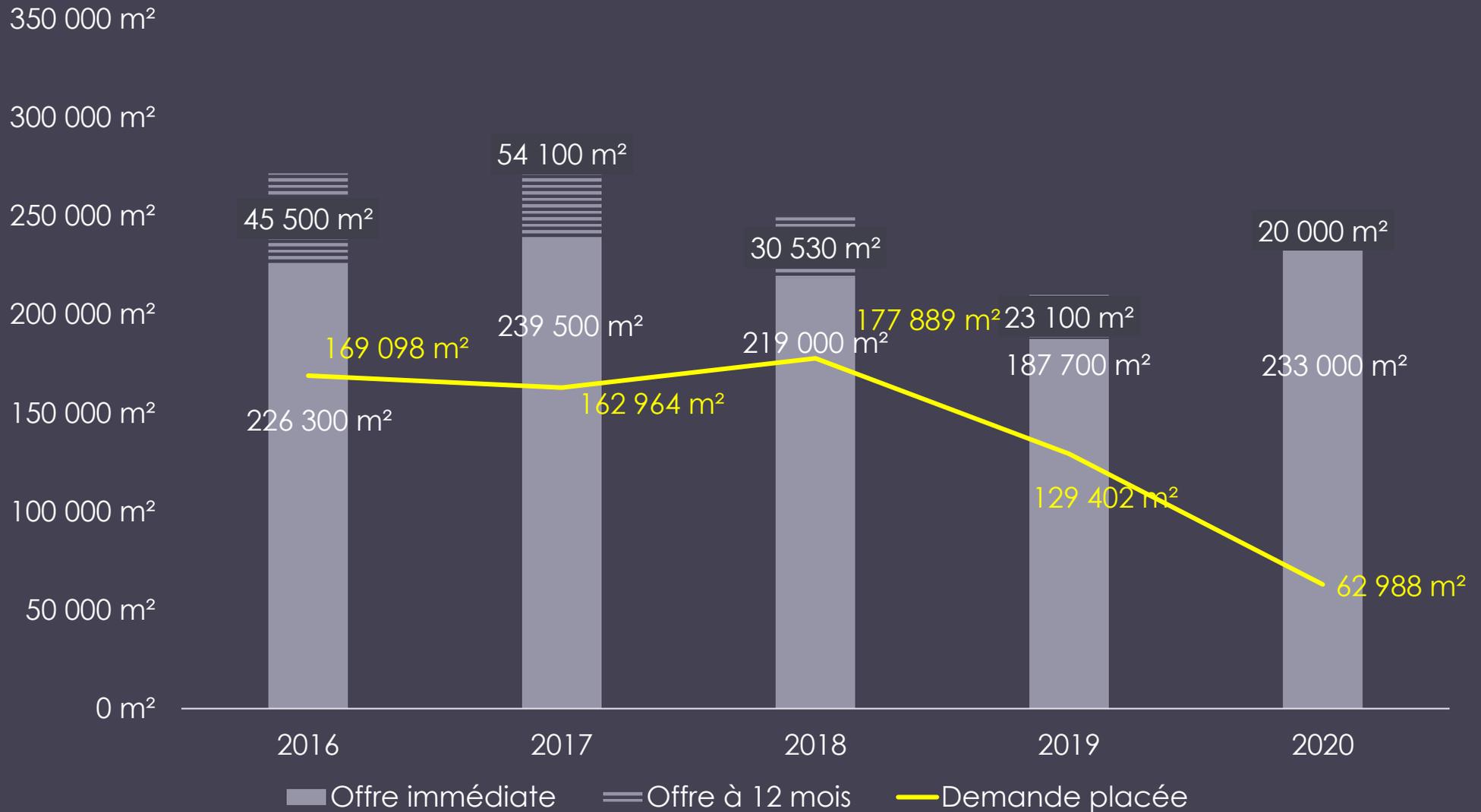




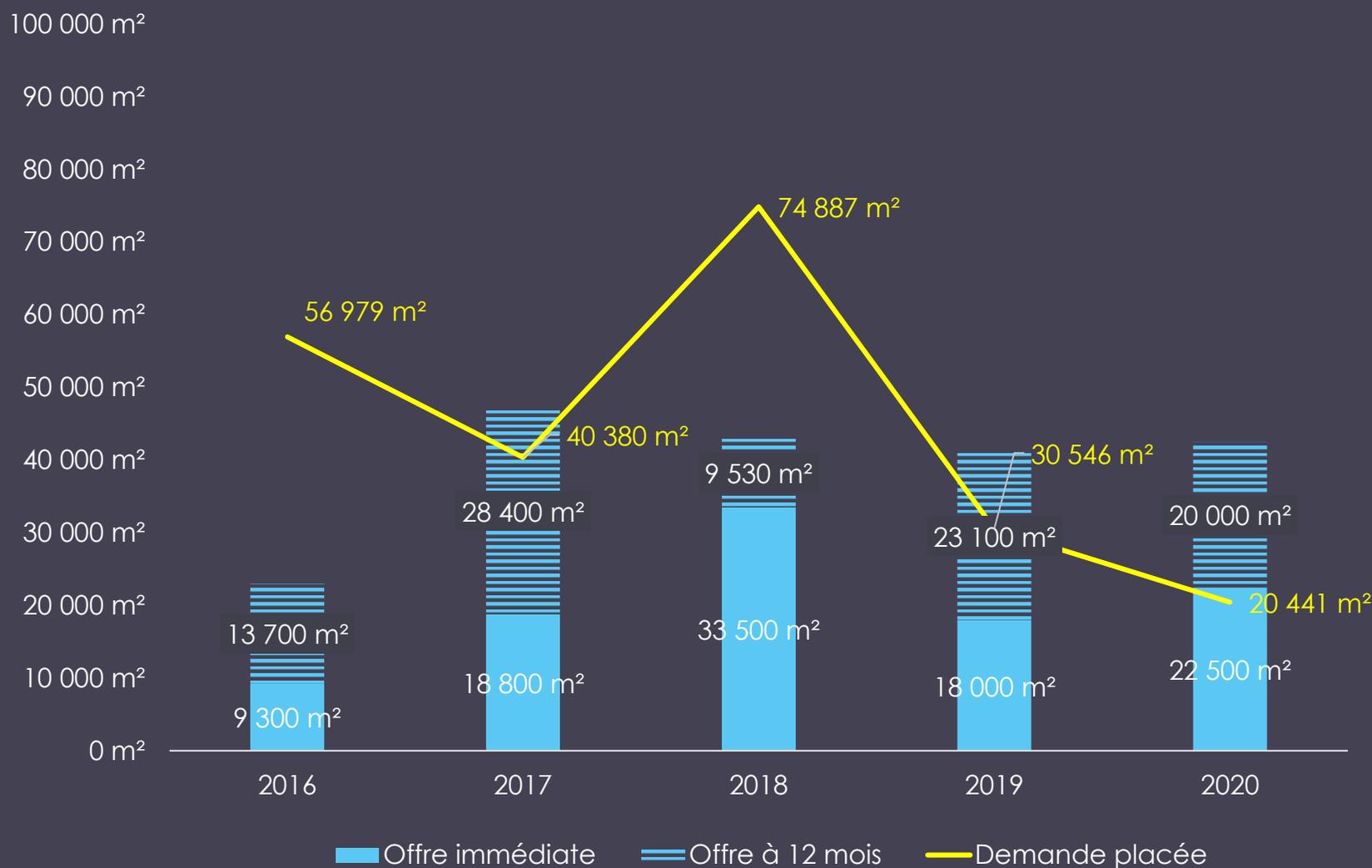
## Principales transactions bureaux en 2020

Preneur	Immeuble	Ville	Location / Vente	Surface	Loyer	Etat
Vitesco Technologies	Neofis	Toulouse	Location	9 200 m <sup>2</sup>	143 €	Neuf
Sonovision Ortec	Espaces Saint Martin	Toulouse	Location	4 766 m <sup>2</sup>	140 €	Neuf
Regus	Connect	Ramonville - Saint - Agne	Location	1 788 m <sup>2</sup>	160 €	Ancien
Groupe Brassart	Quartier du Busca	Toulouse	Location	1 681 m <sup>2</sup>	158 €	Ancien
Mercator Ocean	Waypost	Toulouse	Location	1 595 m <sup>2</sup>	150 €	Neuf
Viveris Technologies	Parc du Canal	Ramonville - Saint - Agne	Location	1 502 m <sup>2</sup>	135 €	Ancien

# évolution de l'offre : le stock global comparé aux volumes des transactions

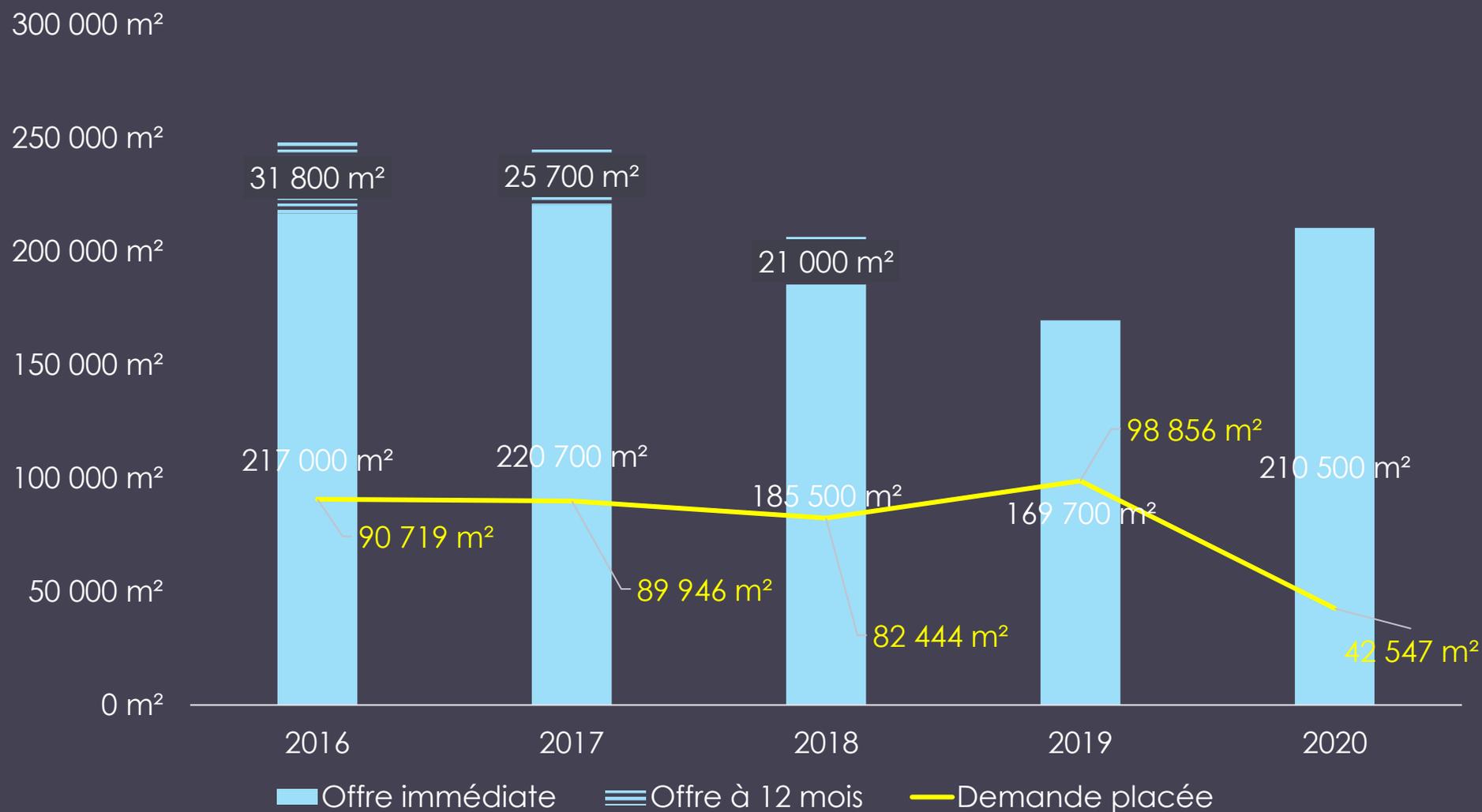


# évolution de l'offre : le stock neuf comparé aux volumes des transactions





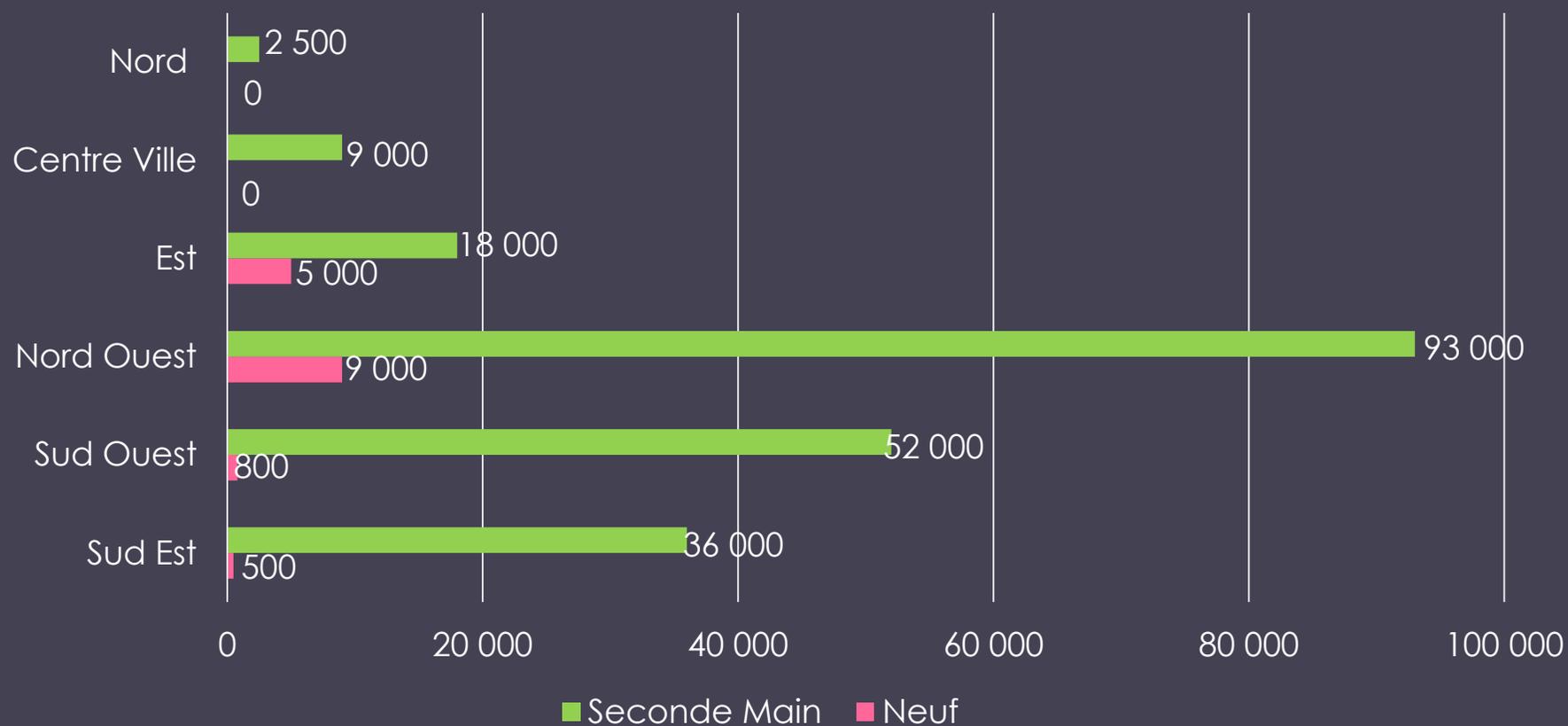
# évolution de l'offre : le stock 2<sup>nde</sup> main comparé aux volumes des transactions





## l'offre immédiate par secteurs géographiques

Répartition du stock bureaux immédiatement disponible en m<sup>2</sup>  
au 31 décembre 2020





## Offre neuve programmée au 31/12/2020

Adresse / Immeuble	Secteur / Ville	Surface	Date de livraison prévisionnelle	Valeur de présentation
Ouest	Cartoucherie	5 251 m <sup>2</sup>	T1 - 2021	160 € HT HC /m <sup>2</sup> /an
Ouest	Saint Martin du Touch	4 031 m <sup>2</sup>	T2 - 2021	145 € HT HC /m <sup>2</sup> /an
Sud Ouest	Toulouse Basso Cambo	3 800 m <sup>2</sup>	T3 - 2021	145 € HT HC /m <sup>2</sup> /an
Nord Est	L'Union	4 600 m <sup>2</sup>	T2 - 2021	165 € HT HC /m <sup>2</sup> /an 2 400 € HT/m <sup>2</sup>
Sud Est	Labège	4 748 m <sup>2</sup>	T4 - 2021	160 € HT HC /m <sup>2</sup> /an
Sud Est	Toulouse Aérospace	2 900 m <sup>2</sup>	T2- 2021	155 € HT HC/m <sup>2</sup> /an
Sud Est	Toulouse Aérospace	6 180 m <sup>2</sup>	T4 - 2021	160 € HT HC /m <sup>2</sup> /an
Sud Est	Ramonville	2 100 m <sup>2</sup>	T3 - 2021	160 € HT HC /m <sup>2</sup> /an



## offre neuve à plus de 12 mois

Adresse / Immeuble	Secteur / Ville	Surface	Date de livraison prévisionnelle	Valeur de présentation
Nord Ouest	Blagnac	3 750 m <sup>2</sup>	T3 2022	155 € HT HC /m <sup>2</sup> /an
Nord Ouest	Blagnac	11 284 m <sup>2</sup>	T1 - 2023	165 € HT HC /m <sup>2</sup> /an
Nord Ouest	Parc du Meett	13 244 m <sup>2</sup>	T2 2023	Nous consulter
Ouest	Saint Martin du Touch	6 500 m <sup>2</sup>	2023	NC
Ouest	Saint Martin du Touch	10 583 m <sup>2</sup>	2023	165 € HT HC /m <sup>2</sup> /an
Ouest	Tournefeuille	9 800 m <sup>2</sup>	T3 2022	150 € HT HC /m <sup>2</sup> /an
Sud Ouest	Toulouse Basso Cambo	4 760 m <sup>2</sup>	T2 2022	155 € HT HC /m <sup>2</sup> /an
Sud Ouest	Bordelongue	2 751 m <sup>2</sup>	2023	Nous consulter
Nord Est	Borderouge	9 500 m <sup>2</sup>	T1 2024	NC



## offre neuve à plus de 12 mois

Adresse / Immeuble	Secteur / Ville	Surface	Date de livraison prévisionnelle	Valeur de présentation
Nord Est	Balma	1 730 m <sup>2</sup>	2023	2 650 € HT/m <sup>2</sup>
Nord Est	Balma	3 130 m <sup>2</sup>	2022	Nous consulter
Nord Est	Balma	4 366 m <sup>2</sup>	2023	160 € HT HC /m <sup>2</sup> /an
Nord Est	Gramont	3 739 m <sup>2</sup>	2022	165 € HT HC /m <sup>2</sup> /an 2 700€ HT/m <sup>2</sup>
Sud Est	La Plaine	7 314 m <sup>2</sup>	2023	Nous consulter
Sud Est	La Plaine	11 000 m <sup>2</sup>	2023	NC
Sud Est	Parc du Canal	10 000 m <sup>2</sup>	2023	NC
Sud Est	Toulouse Aérospace	3 000 m <sup>2</sup>	2022	2 240 € HT/m <sup>2</sup>
Centre	Centre Ville	11 000 m <sup>2</sup>	2025	NC



## Valeurs locatives moyennes pratiquées en 2020 par m<sup>2</sup> HT HC / an

	Centre	Est - Nord Est	Sud Est	Sud Ouest	Ouest - Nord Ouest
Neuf ou restructuré	195 €	150 € à 160 €	160 €	145 € à 160 €	145 € à 160 €
Seconde main	150 € à 230 €	100 € à 140 €	90 à 120 €	100 € à 130 €	110 € à 120 €

## Valeurs à l'acquisition moyennes pratiquées en 2020 par m<sup>2</sup> HT HD

	Centre	Est - Nord Est	Sud Est	Sud Ouest	Ouest - Nord Ouest
Neuf ou restructuré	-	2 700 €	2 600 €	2 400 €	2 500 €
Seconde main	Rares opportunités	1 100 € à 1 400 €	900 € à 1 300 €	800 € à 1 000 €	1 300 € à 1 400 €

# Valeurs locatives moyennes pratiquées en 2020 par m<sup>2</sup> HT HC / an





Le marché des locaux d'activités





# Le marché de l'activité en 2020

## Faits marquants 2020

Construction du programme de logistique urbaine du dernier km LUMIN' à Toulouse Fondeyre  
Livraison courant 2021 - 19 500 m<sup>2</sup>

## Commentaires

Marché dynamique malgré la crise sanitaire, les outils de productions imposent une présence physique des salariés sur leur lieu de travail

Demande soutenue pour la logistique et la messagerie en soutien de l'e-commerce et de la grande distribution

## Transactions significatives

VIR TRANSPORT – Toulouse Fondeyre  
Location – ancien - 3 300 m<sup>2</sup>

AHG MEDICAL – Balma  
Location – ancien - 3 500 m<sup>2</sup>

RENTÉE DISCOUNT – Toulouse Larrieu  
Location – ancien - 7 000 m<sup>2</sup>

ISOLATION PLAFOND CLOISONNEMENT – Toulouse Sesquieres  
Location – ancien – 3 800 m<sup>2</sup>

DPD – Toulouse Thibaud  
Location – ancien - 5 600 m<sup>2</sup>

OREXAD – Toulouse Chapitre  
Location – ancien - 1 100 m<sup>2</sup>

## Perspectives 2021

Carence d'offres neuves qui va être satisfaite par la livraison de 3 nouveaux programmes d'activité majeurs dans l'agglomération: HIVEPARK à Escalquens, MULTIPARC sur la Zone Thibaud à Toulouse et IDEA PARK déjà livré à Muret.



# les chiffres 2020 du marché de l'activité

## demande placée

	Neuf / Restructuré	Seconde Main	Total
<b>Locations</b>	19 500 m <sup>2</sup>	73 384 m <sup>2</sup>	92 884 m <sup>2</sup>
Dont 1 clés en main	2 650 m <sup>2</sup>		
<b>ventes utilisateurs</b>	22 873 m <sup>2</sup>	42 645 m <sup>2</sup>	65 518 m <sup>2</sup>
Dont 10 comptes propres	20 533 m <sup>2</sup>		
<b>TOTAL</b>	<b>42 373 m<sup>2</sup></b>	<b>116 029 m<sup>2</sup></b>	<b>158 402 m<sup>2</sup></b>



# les chiffres 2020 du marché de l'activité

demande placée par tranches de surfaces

	En m <sup>2</sup>	% en m <sup>2</sup>	En nombre	% en nombre
0 à 500 m <sup>2</sup>	13 353 m <sup>2</sup>	8 %	47 transactions	44 %
501 à 1500 m <sup>2</sup>	29 923 m <sup>2</sup>	19 %	33 transactions	31 %
1501 à 3000 m <sup>2</sup>	25 526 m <sup>2</sup>	16 %	11 transactions.	10 %
3001 à 5000 m <sup>2</sup>	30 645 m <sup>2</sup>	19 %	8 transactions	8 %
Sup. à 5000 m <sup>2</sup>	58 955 m <sup>2</sup>	37 %	7 transactions	7 %
<b>Total</b>	<b>158 402 m<sup>2</sup></b>		<b>106 transactions</b>	



# les chiffres 2020 du marché de l'activité

offre immédiatement disponible

	2019	2020	EVOLUTION
Offre disponible Neuve	69 000 m <sup>2</sup>	67 000 m <sup>2</sup>	- 3 %
Offre disponible Seconde Main	279 000 m <sup>2</sup>	240 000 m <sup>2</sup>	- 14 %



# les chiffres 2020 du marché de l'activité

## activité / entrepôts - valeurs 2020

Activité	Neuf	Seconde Main
Location - Loyer annuel par m <sup>2</sup> HT HC	70 à 125 €	50 à 110 €
Acquisition par m <sup>2</sup> HT	1 000 à 1 300 €	700 à 1 000 €
Entrepôts	Neuf	Seconde Main
Location - Loyer annuel par m <sup>2</sup> HT HC	45 € à 55 €	40 à 50 €
Acquisition par m <sup>2</sup> HT	650 à 850 €	500 à 700 €





# Le marché du commerce en 2020 – Centre Ville

## Faits marquants 2020

Déménagement Hugo Boss - rue St Antoine du T  
(ex Diesel)

Ouverture SEPHORA - rue Alsace Lorraine  
(ex Zara Home)

FIAT en éphémère (sept 2020 / Janvier 2021)  
place du Capitole (ex Nespresso)

## Commentaires

L'année 2020 a été une année compliquée mais une légère reprise de l'activité est notée depuis septembre

La vente de murs reste un levier intéressant

D'autres activités se sont développées, telles que le médical et l'alimentaire

La restauration reste en fort recul

## Nos Transactions significatives

Dental Process - boulevard Lascrosses

Yogolicious - rue Romiguières

Kilo Vert - avenue Jean Rieux

## Perspectives 2021

Recherche active d'enseignes de prêt à porter sur des volumes plus petits

Les grandes surfaces du centre-ville sont pour l'instant boudées

Une baisse de loyer est à envisager pour débloquer certaines affaires



# Le marché du commerce en 2020 – Périphérie

## Faits marquants 2020

Starbucks 1<sup>er</sup> Drive - Labège Enova

Ouverture du neuvième restaurant Burger King à Blagnac (ex Quick)

Fermeture de plus de la moitié des magasins Alinéa en France

Rachat des sites Leader Price par Aldi

Fermeture de plusieurs points de vente sous l'enseigne La Halle (chaussures et vêtements)

## Commentaires

Notre métier reste très dynamique mais se recentre sur trois activités dominantes : l'alimentaire, le médical et le bricolage

## Nos Transactions significatives

Wok Family - Portet sur Garonne

Biocoop - Gaillac

Vente concession Mazda à Carcassonne

## Perspectives 2021

Développement très actif du bio, de l'alimentation primeur, de l'animalerie et de l'équipement de la maison, dans les grandes villes comme les moyennes de la région toulousaine



## Valeurs locatives du commerce en 2020

	loyer annuel par m <sup>2</sup> HT HC	Rues, Centres Commerciaux, Zones commerciales ...
Cœur de Ville (N°1)	800 € - 1 400 €	Alsace Lorraine, Pomme, Wilson, Saint Antoine du T, Lafayette, Boulbonne, Arts
Emplacements N° 1 Bis et 2	400 € - 1 000 €	Baronie, Tourneurs, Saint Rome , Changes, Filatiers, Rémusat
Pied d'immeubles (N°3)	110 € - 180 €	Boulevards, pénétrantes, Cartoucherie, Toulouse Aérospace, Guillaumet, Roseraie, Tibaous, Route d'Espagne
Galeries marchandes de Centres Commerciaux	135 € - 500 €	St Georges, Compans, Gramont, Rouffiac, St Orens, Basso Cambo, Labège, Portet, Roques, Purpan, Blagnac, Fenouillet
Zones Commerciales aux abords de centres commerciaux ou locomotives	100 € - 200 €	Gramont, Thégra, Montredon, Rouffiac, St Orens, Montaudran, Labège, La Cépière, Portet, Roques, Blagnac, Fenouillet, Le Perget
Retail Parks	120 € - 180 €	Plaisance du Touch, Seysses, Cornebarrieu, Borderouge, Montrabé, St Caprais...
Diffus	110 € à 160 €	Pénétrantes et extérieurs agglomération



# Les chiffres du marché du commerce en 2020

## stock

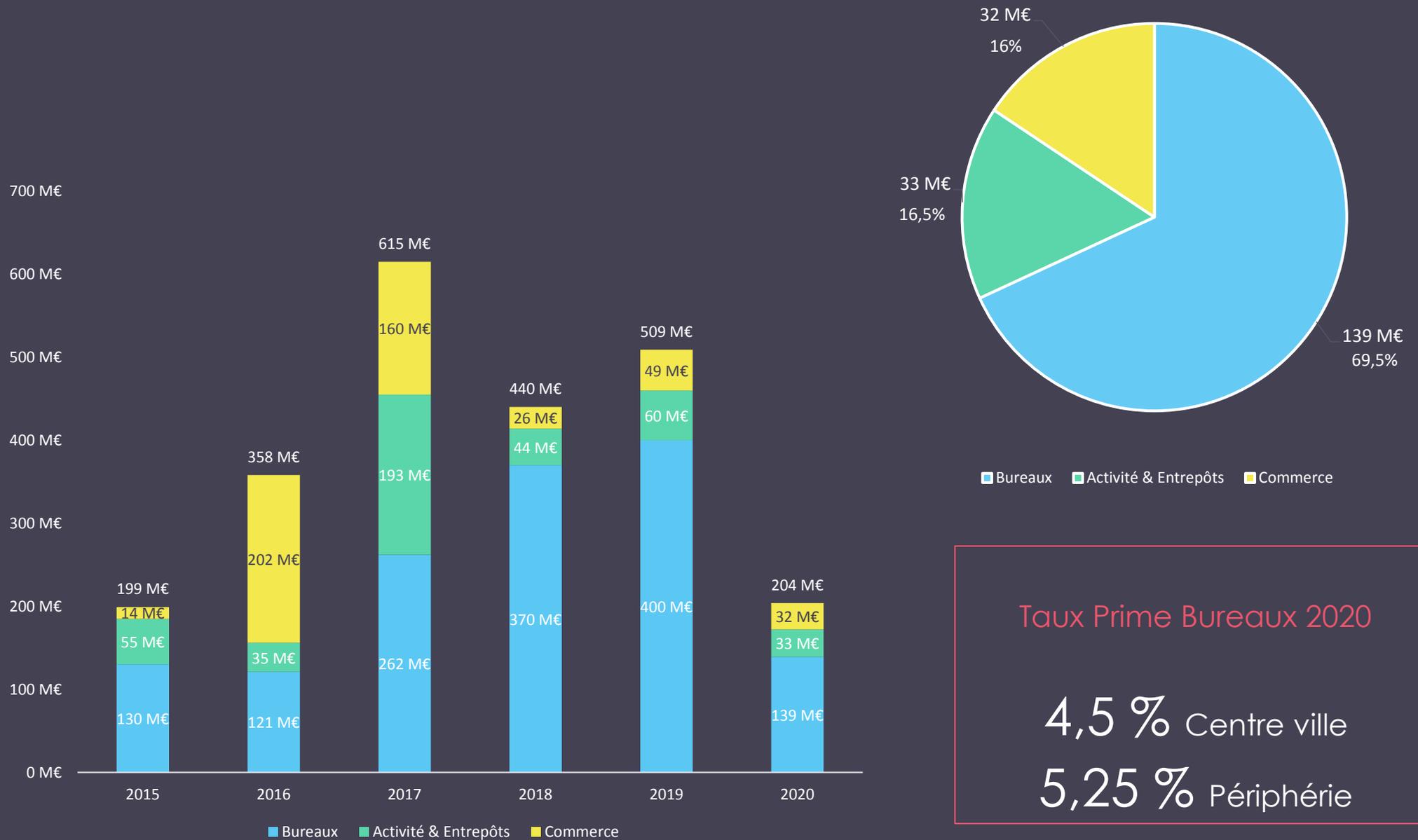
	Cœur de Ville (N°1)	Emplacements 1 Bis et 2	Pieds d'immeubles (N°3)	Galeries marchande de Centres Commerciaux	Zones commerciales aux abords de centres commerciaux ou locomotives	Retail Parks	Diffus
Evolution du stock à 6 mois au 31/12/2020	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Equilibre Offre-Demande au 31/12/2020	Sur-Offre	Bonne adéquation	Bonne adéquation	Bonne adéquation à l'exception de certains sites	Bonne adéquation	Bonne adéquation de manière générale	Offre abondante



le marché de l'investissement



# investissement en immobilier d'entreprise : évolution des volumes investis

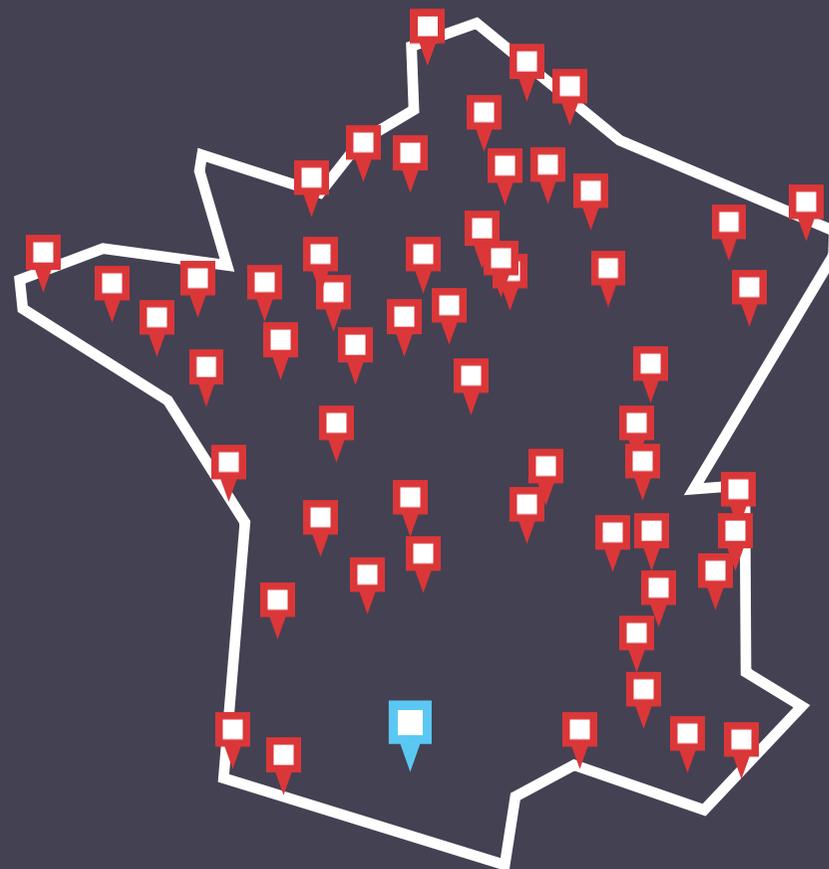


Arthur Loyd Toulouse

**05 62 57 62 57**

contact@arthur-loyd-31.com

www.arthur-loyd-31.com



CRÉATEUR <sup>DE</sup>  
POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE



arthur-loyd-31.com



/company/27003780