

ETUDE DE MARCHÉ 2021

BUREAUX – ACTIVITÉ – COMMERCE – INVESTISSEMENT

Arthur Loyd *Toulouse*

édition 2022



notre équipe

pôle « bureaux »



**Julie
PASQUES**
*Directrice et
Investissement*



**Liza
SOULAGNET**
*Assistante
de Direction*



**Julie
DELPOUX**
Consultante



**Nicola
VIGUIÉ**
Consultant



**Adrien
FAURE**
Consultant



**Maéva
OPPO**
Assistante

pôle « commerces »



**Pascal
RIUS**
Consultant



**Lionel
BRUN**
Consultant



**Enrick
CLEMENT**
Consultant



**Augustin
LEFEBVRE**
Consultant



**Nicolas
KWIATKOWSKI**
Consultant



**Héloïse
OPSOMER**
Assistante

pôle « activité »



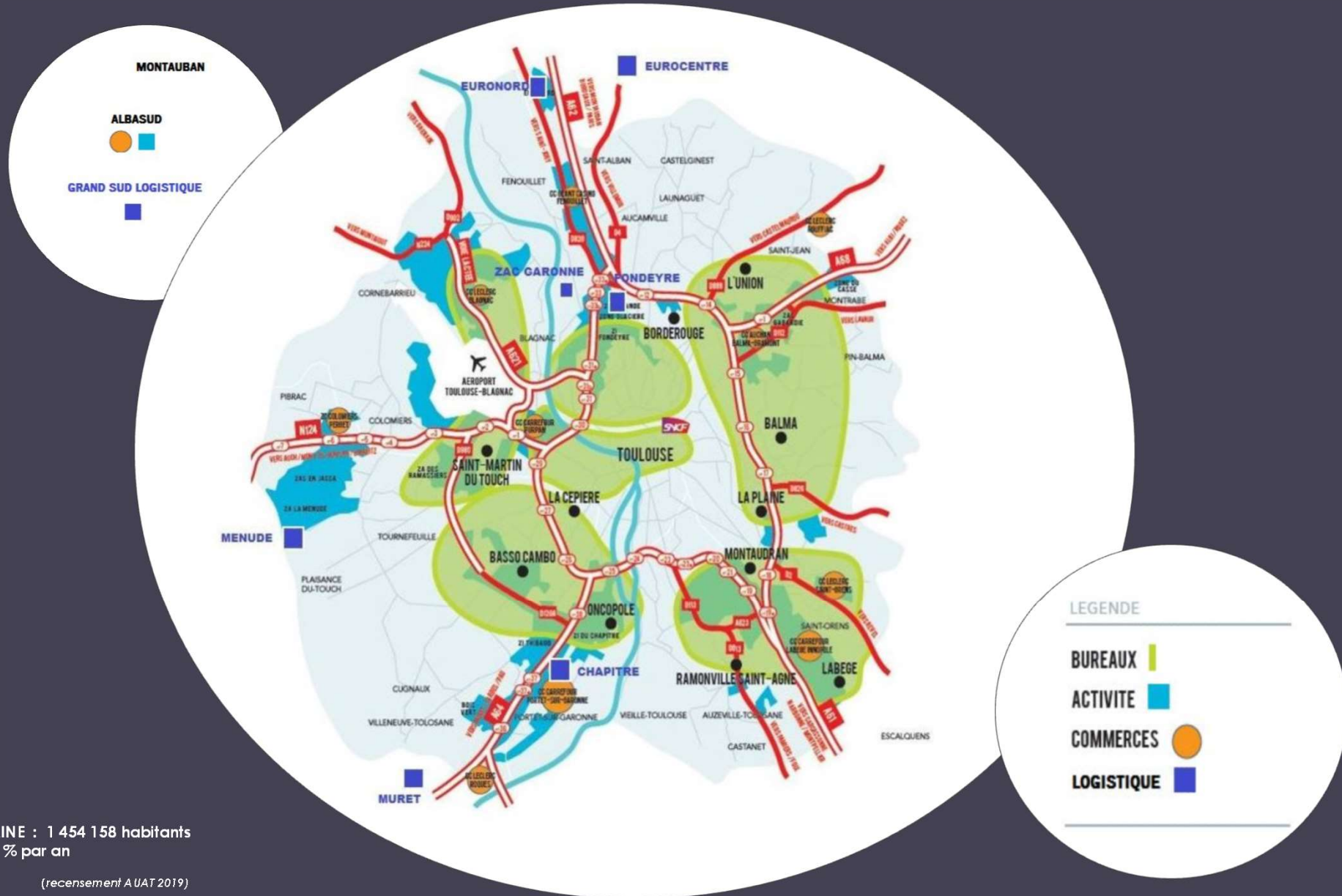
Le réseau Arthur Loyd

1^{er} Réseau National de Conseil en Immobilier d'Entreprise

- 71 implantations :
la meilleure couverture du territoire
une connaissance fine des marchés
- 380 collaborateurs qualifiés et motivés
- 4 équipes transverses :
Etudes & Recherche – Asset Management
Investissement – Logistique
- 3 200 000 m² commercialisés en 2021
avec 3 400 transactions



l'agglomération toulousaine et ses parcs



AIRE URBAINE : 1 454 158 habitants
Soit + 1,27 % par an

(recensement AUAT 2019)

SOMMAIRE

1

introduction

page 6

2

les bureaux

page 9

3

les locaux
d'activités

page 26

4

les commerces

page 34

5

l'investissement

page 40



introduction



L'année 2021 confirme la reprise de l'activité économique de l'agglomération toulousaine.

Le Marché tertiaire a connu un réel rebond avec le retour des transactions de plus de 1 000 m² et même plus de 5 000 m² ainsi qu'une légère augmentation des volumes traités en petites et moyennes surfaces. Télétravail et travail en présentiel sont aujourd'hui conjugués au présent, en mode hybride.

Le stock de bureaux s'est quant à lui stabilisé, sans connaître le niveau de libération que nous appréhendions. Le taux de vacance reste modéré : 5,2 % avec un parc tertiaire évalué à 4 700 000 m². Le neuf reste malheureusement toujours trop rare.

Les transactions de locaux d'activités, d'entrepôts et de logistique conservent leur niveau d'intérêt et se placent au-dessus des scores d'avant Covid. Là aussi, les locaux de qualité et le neuf sont trop rares. Sur un parc estimé à 6 700 000 m² le taux de vacance reste stable et faible, aux environs de 4,6 %.

Le commerce de centre-ville, déjà fortement impacté, peine à se renouveler mais, comme en périphérie, les bons emplacements restent convoités.

Enfin, concernant le marché de l'investissement, la prudence de nos acteurs, jumelée à leur appétence pour les actifs neufs et sécurisés, ne nous a pas permis de réaliser de grands scores.

La reprise de nos marchés locatifs, la maturité et la richesse de notre territoire maintiennent Toulouse à la 2^{ème} place des très grandes métropoles pour la 5^{ème} année consécutive, selon notre Baromètre (étude Arthur Loyd).



Nous vous présentons ci-après notre 9^{ème} étude de marché de l'immobilier d'entreprise tertiaire de la Métropole Toulousaine, complétée par celle des entrepôts et locaux d'activités.

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

Nous avons complété l'analyse des 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, ainsi qu'un état des volumes investis sur notre métropole.

C'est avec l'objectif de vous apporter une bonne connaissance de nos marchés que nous avons réalisé la présente étude à partir des données d'ARTHUR LOYD et de celles de l'OTIE (observatoire toulousain de l'immobilier d'entreprise).

Nous vous souhaitons bonne lecture et restons à votre disposition pour aborder avec vous les sujets qui vous animent.

Julie PASQUES

Directrice

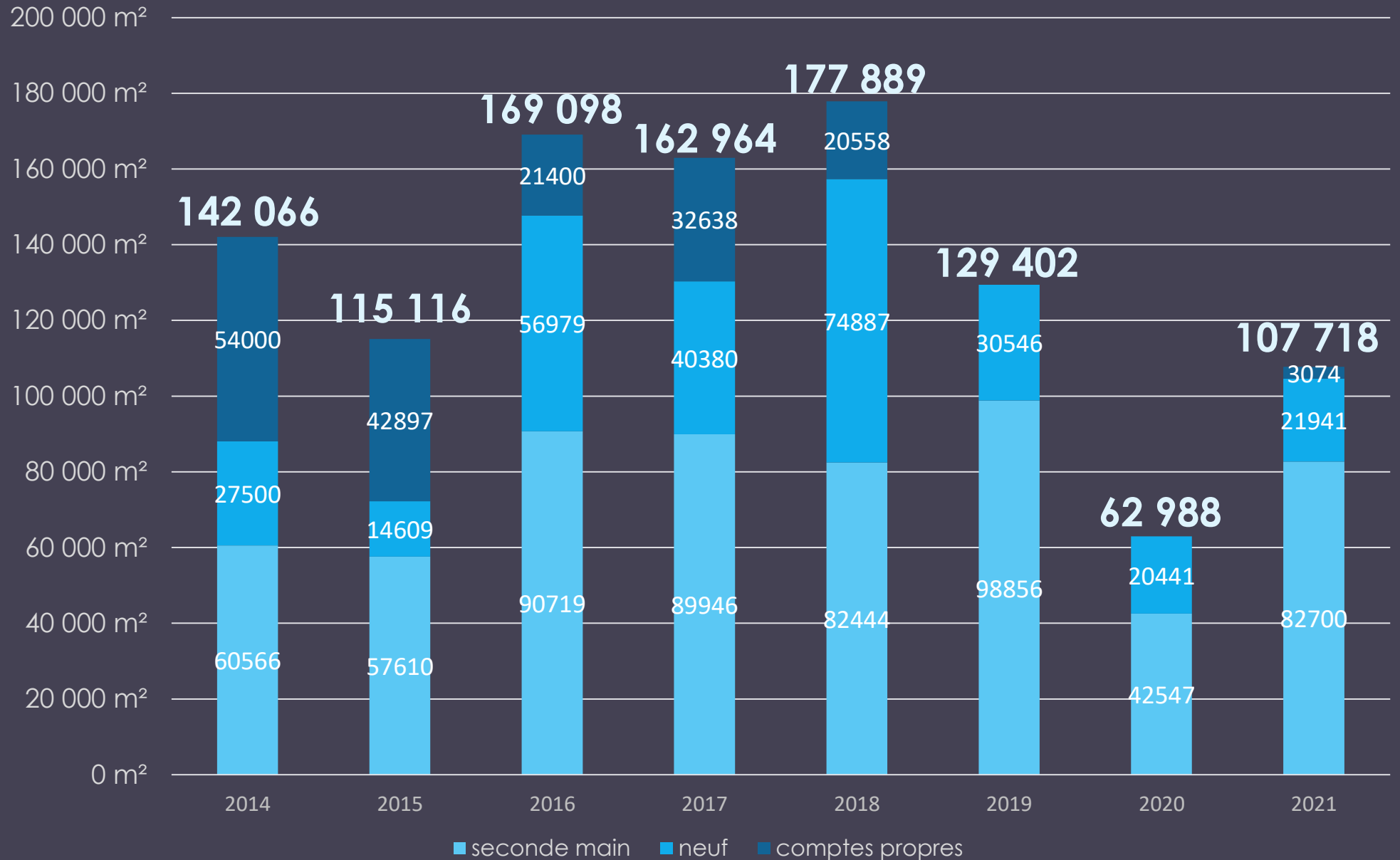




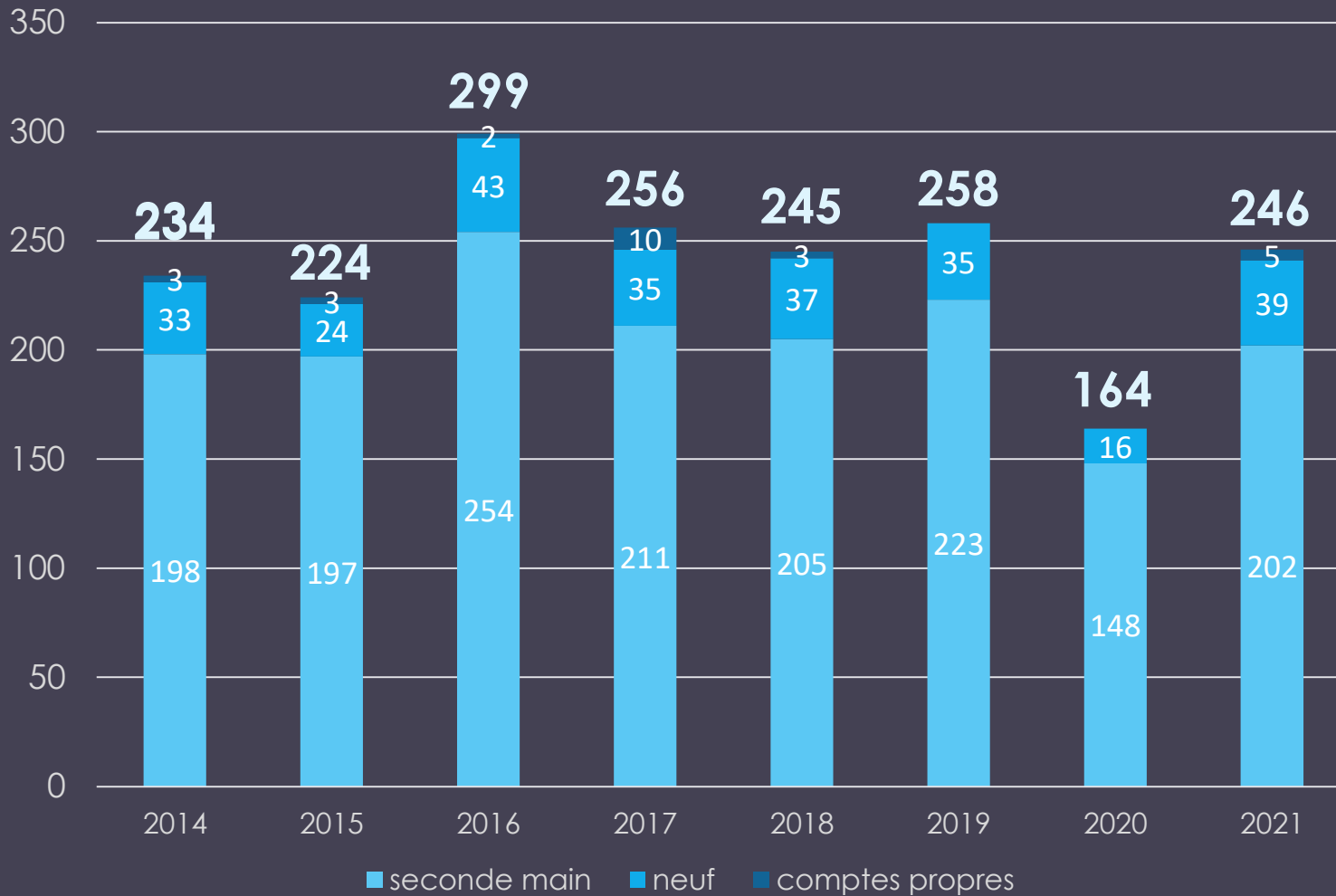
Le marché des bureaux



demande placée en volumes



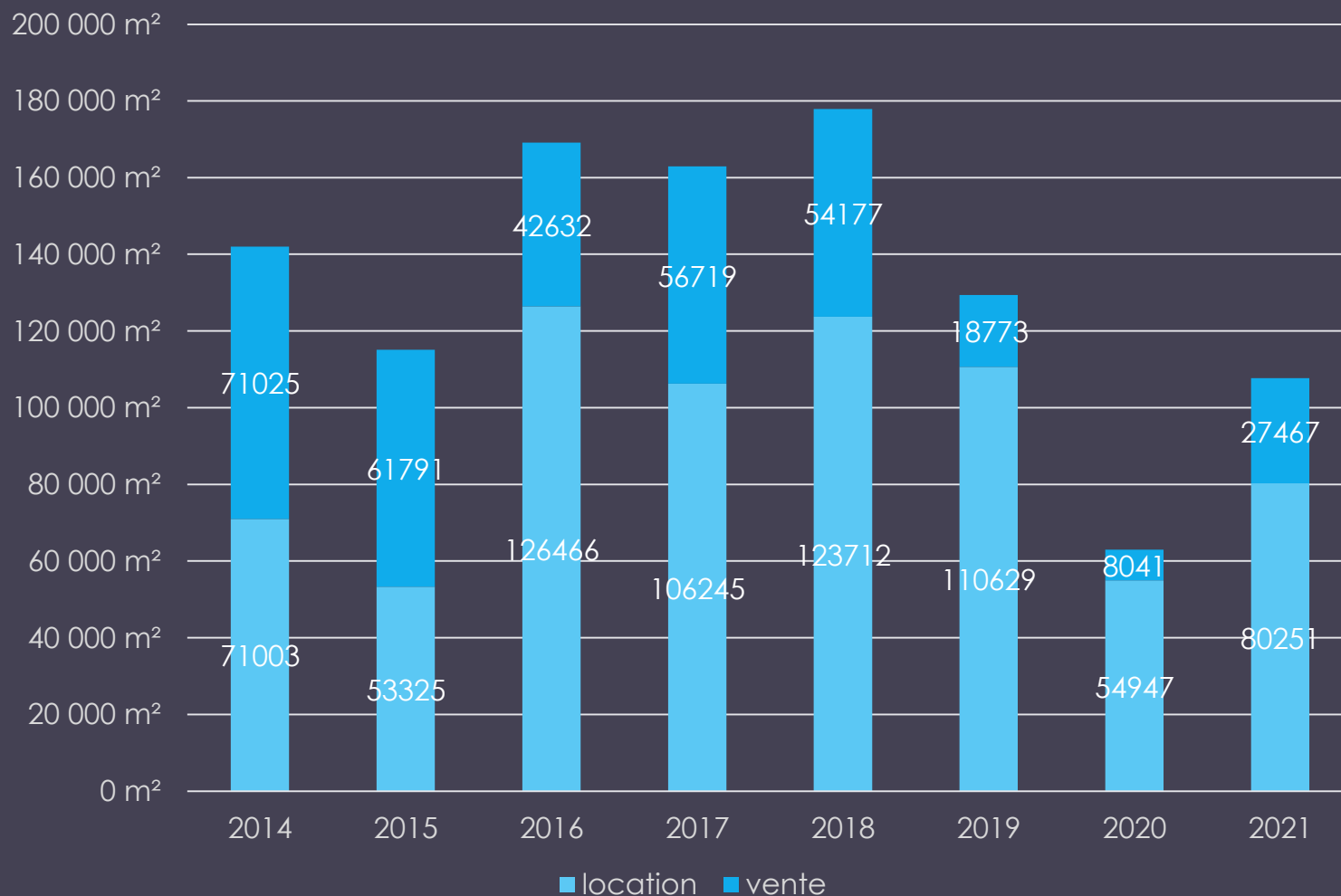
demande placée en nombre de transactions



Taille moyenne des transactions



évolution des volumes vente/location



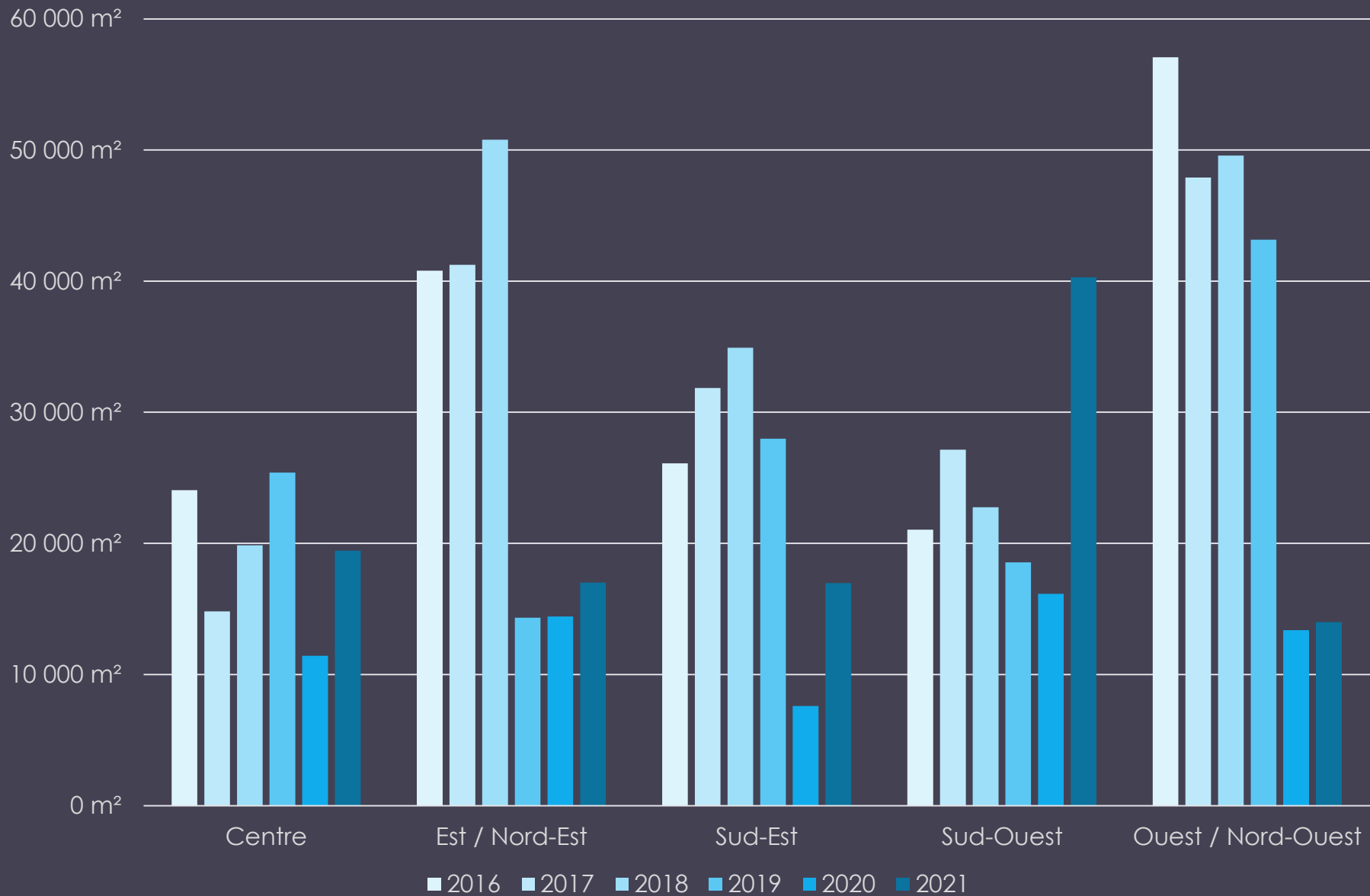
Taille moyenne des transactions



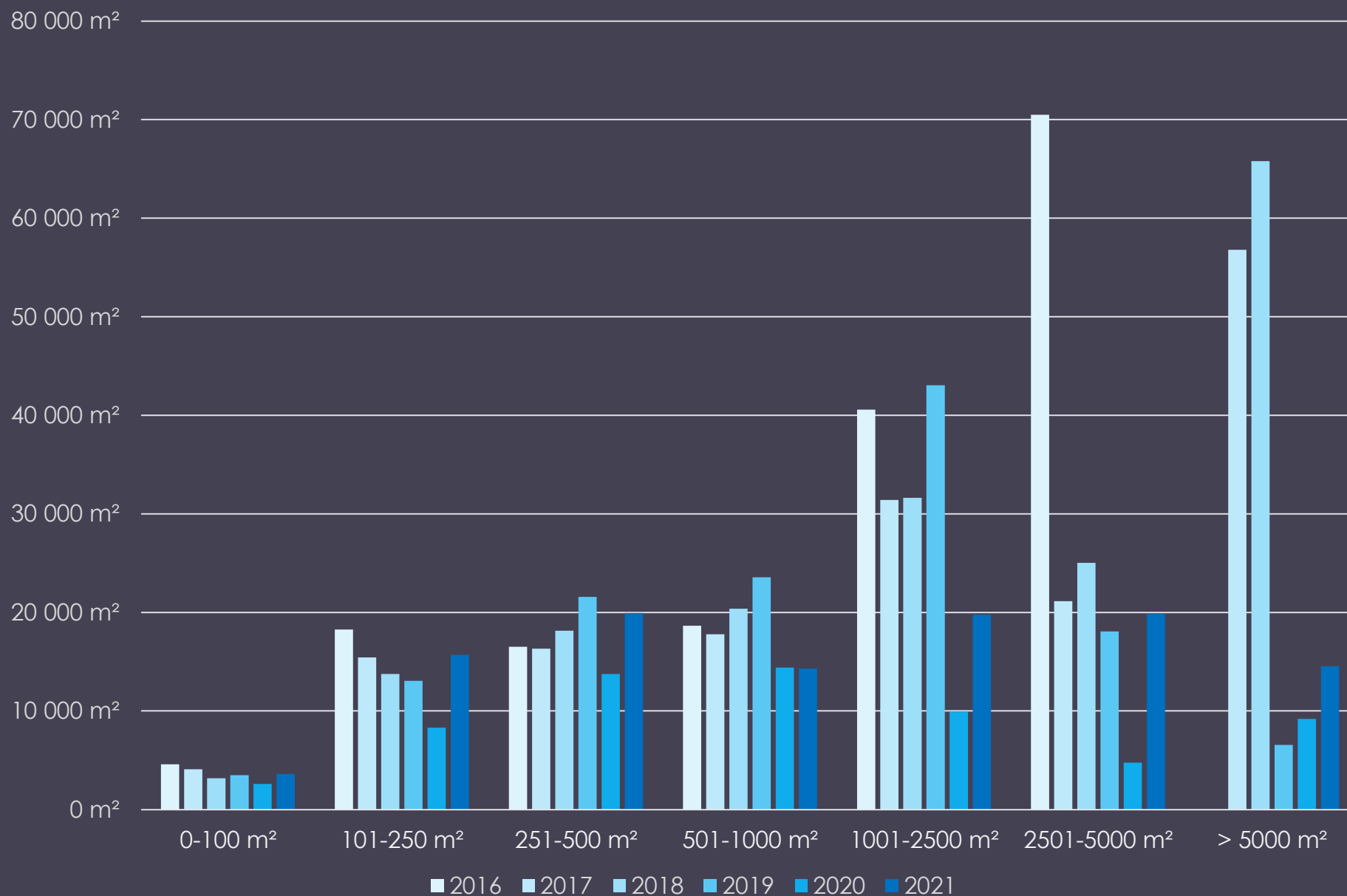
74 % des volumes traités en location



évolution de la demande placée par secteurs géographiques de 2016 à 2021 en volumes



analyse des volumes placés par tranches de surfaces





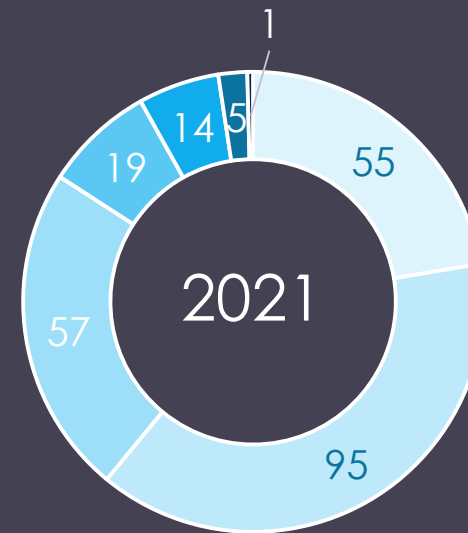
analyse du nombre de transactions par tranches de surfaces

164 transactions



- 0-100 m²
- 101-250 m²
- 251-500 m²
- 501-1000 m²
- 1001-2500 m²
- 2501-5000 m²
- > 5000 m²

246 transactions



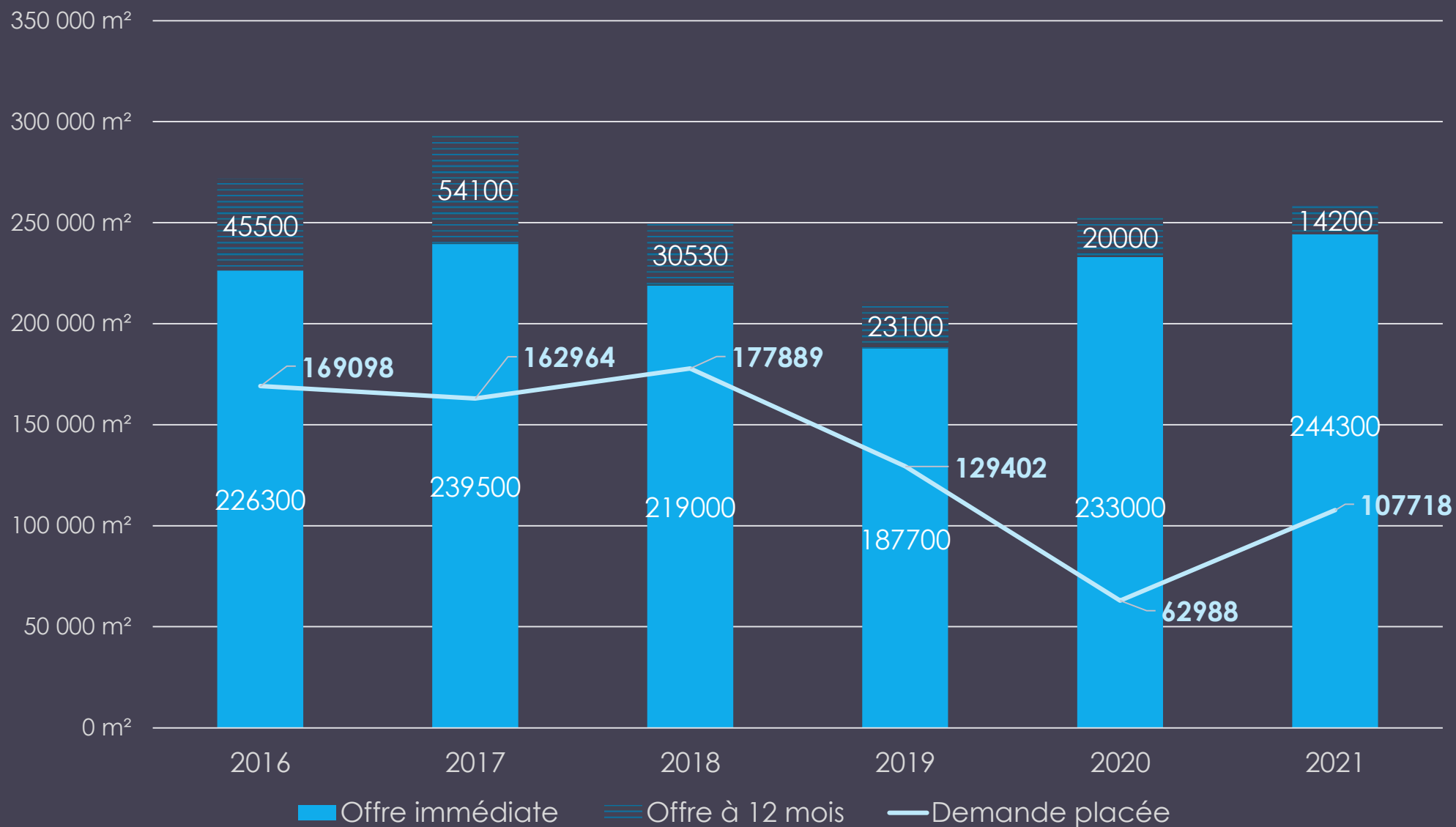
- 0-100 m²
- 101-250 m²
- 251-500 m²
- 501-1000 m²
- 1001-2500 m²
- 2501-5000 m²
- > 5000 m²



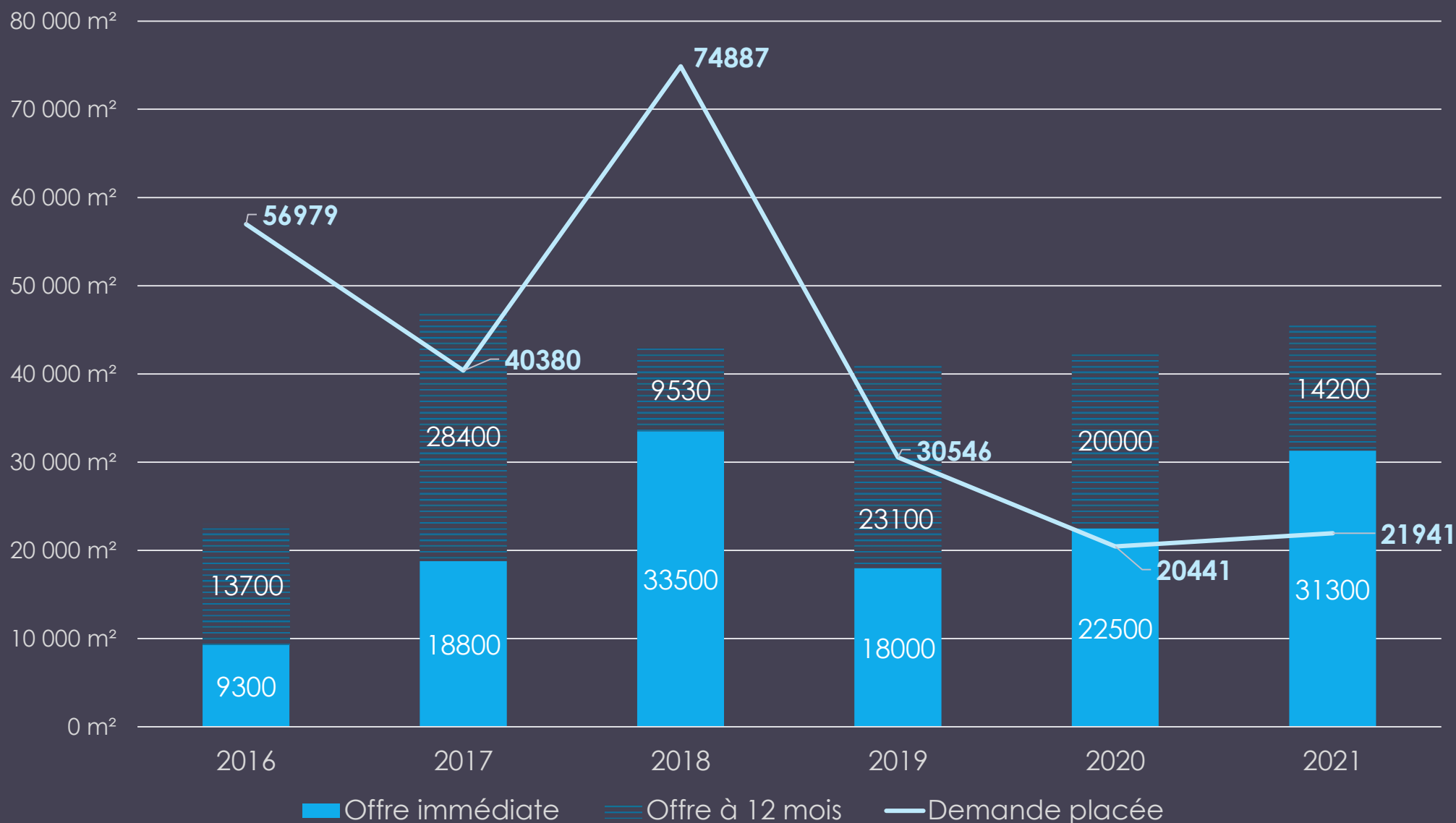
principales transactions bureaux en 2021

Preneur	Immeuble	Ville	Location / Vente	Surface	Loyer annuel HT HC	Etat
VITESCO TECHNOLOGIES	-	Toulouse	Vente	14 534 m ²	nc	Ancien
IONIS EDUCATION GROUP	Emergence	Toulouse	Location	4 799 m ²	nc	Neuf
SPHEREA	Wooden Park	Toulouse	Location	4 200 m ²	nc	Ancien
SII	Neofis	Toulouse	Location	4 190 m ²	139 € / m ²	Neuf
SCALIAN	-	Toulouse	Location	4 096 m ²	130 € / m ²	Ancien
METEO France INTERNATIONAL	-	Toulouse	Location	2 300 m ²	123 € / m ²	Ancien

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

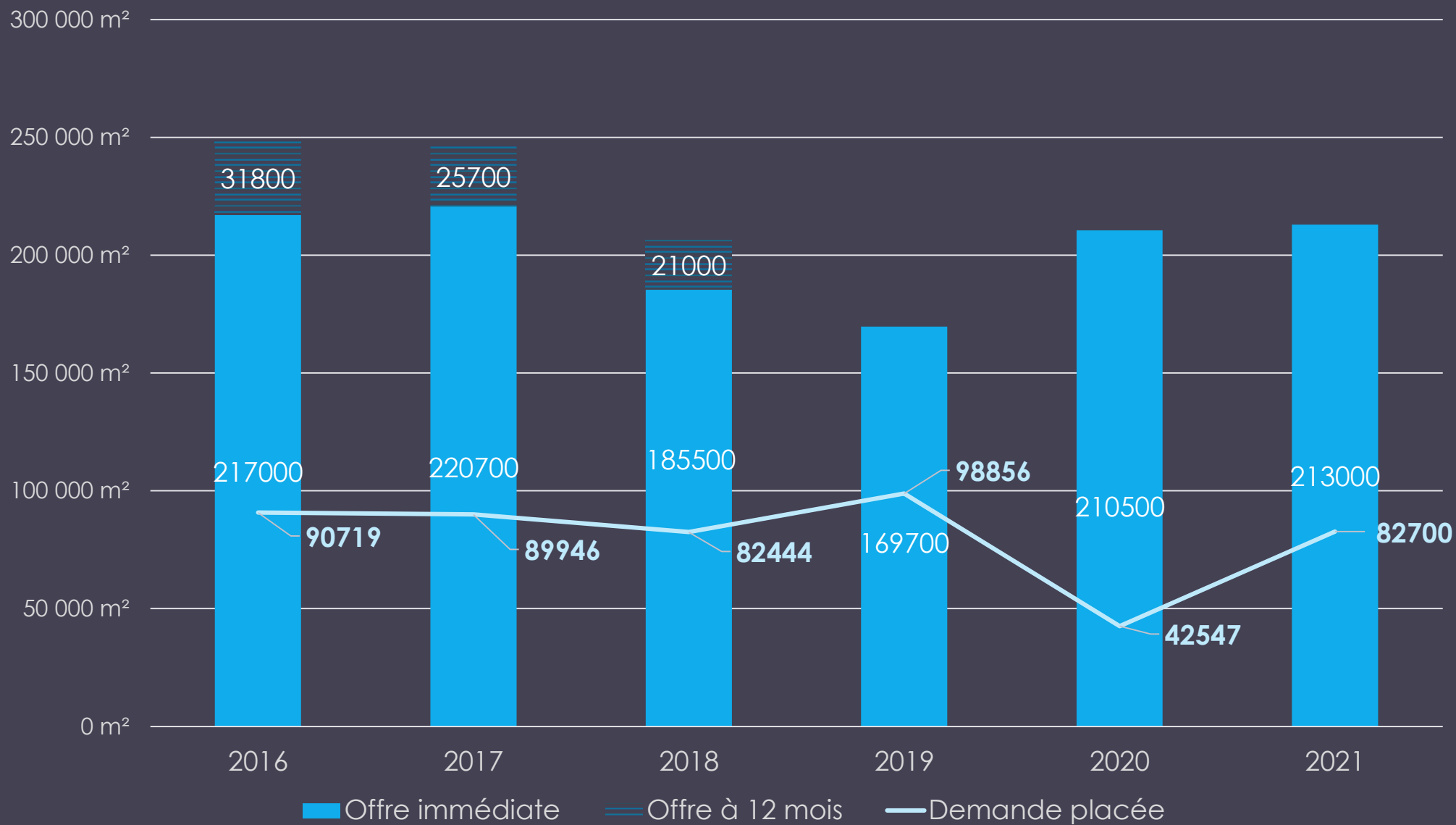


évolution de l'offre : le stock neuf comparé aux volumes des transactions



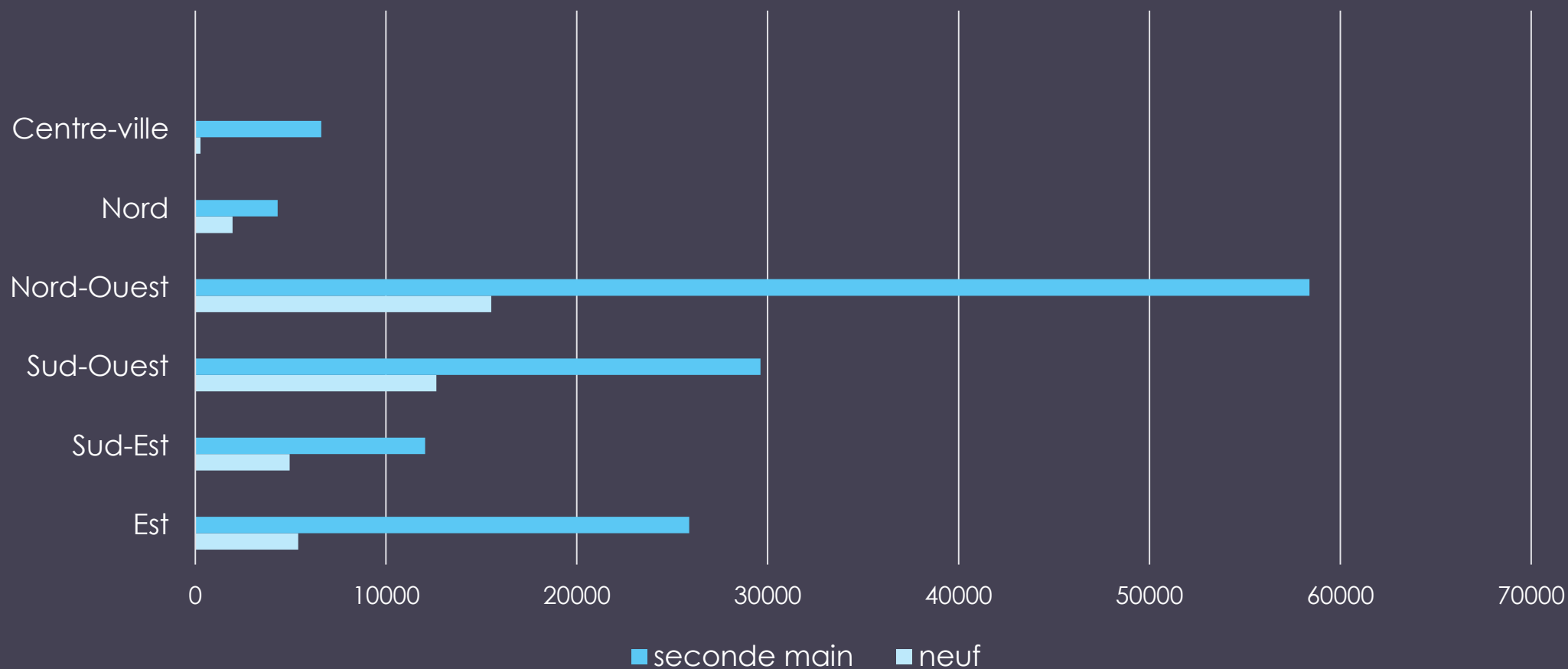


évolution de l'offre : le stock 2nde main comparé aux volumes des transactions



l'offre immédiate par secteurs géographiques

Répartition du stock bureaux immédiatement disponible en m²
au 31 décembre 2021





offre neuve programmée au 31/12/2021, livrable sous 12 mois

Secteur	Ville	Surface	Date de livraison prévisionnelle
Nord-Ouest	Blagnac Aéroport	10 595 m ²	T3 2022
Sud-Est	Toulouse Aerospace	2 899 m ²	T4 2022



offre neuve à plus de 12 mois

Secteur	Ville	Surface	Date de livraison prévisionnelle
Nord-Ouest	Parc du Meett – Aussonne	13 244 m ²	2023
Nord-Ouest	Saint Martin du Touch Toulouse	10 583 m ²	2023
Nord-Ouest	Saint Martin du Touch Toulouse	6 500 m ²	2023
Nord Ouest	Andromède – Blagnac	3 750 m ²	2024
Nord Ouest	Tournefeuille	9 800 m ²	2024
Sud-Ouest	Basso Cambo – Toulouse	4 860 m ²	2024
Sud-Ouest	Bordelongue – Toulouse	2 751 m ²	2023
Est	Vidailhan – Balma	3 130 m ²	2024



offre neuve à plus de 12 mois

Secteur	Ville	Surface	Date de livraison prévisionnelle
Est	Gramont	3 739 m ²	2024
Est	Borderouge – Toulouse	9 500 m ²	2024
Est	Balma	4 366 m ²	2023
Est	Balma	1 730 m ²	2023
Est	La Plaine - Toulouse	7 314 m ²	2023
Est	La Plaine - Toulouse	11 000 m ²	2023
Sud-Est	Parc du Canal Ramonville-Saint-Agne	10 000 m ²	2023
Centre	Matabiau - Toulouse	11 000 m ²	2025



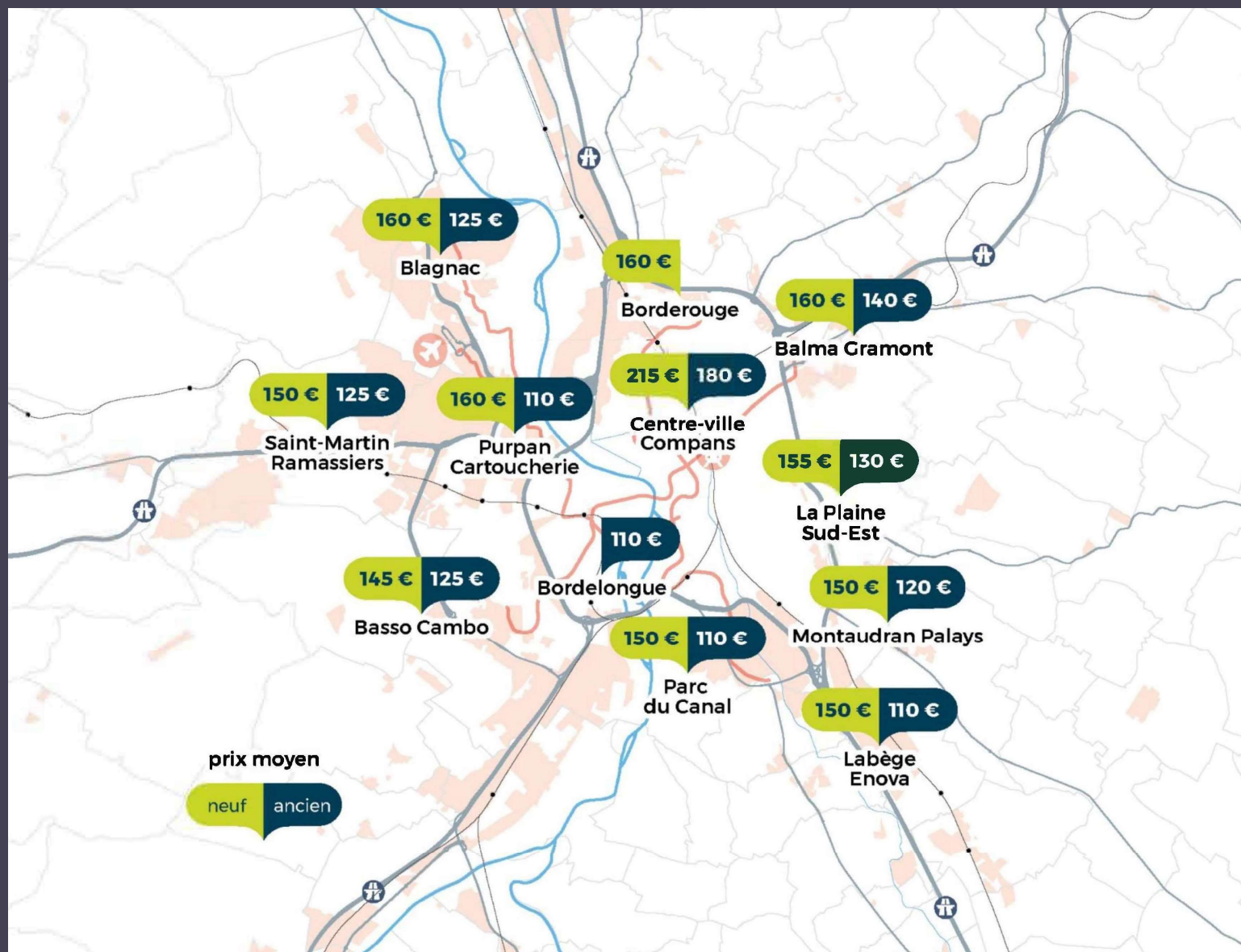
valeurs locatives moyennes pratiquées en 2021 par m² HT HC / an

	Centre	Est - Nord Est	Sud Est	Sud Ouest	Ouest - Nord Ouest
Neuf ou restructuré	215 €	150 € à 160 €	160 €	145 € à 160 €	145 € à 165 €
Seconde main	150 € à 230 €	100 € à 140 €	90 à 120 €	100 € à 130 €	110 € à 120 €

valeurs à l'acquisition moyennes pratiquées en 2021 par m² 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 2021 par m² HT HC / an



Source : Bilan 2021 OTIE



Le marché des locaux d'activités





le marché de l'activité en 2021

Faits marquants 2021

Un marché en progression en 2021, notamment grâce à la livraison de surfaces neuves

Croissance portée une nouvelle fois par la logistique du dernier kilomètre, le e-commerce et l'installation de dark kitchens sur Toulouse intra-périphérique

Transactions significatives

TRANSPORTS DHL – Toulouse ZAC Garonne
Location – Neuf – 9 278 m²

GEODIS – Eurocentre
Location – Neuf – 10 000 m²

AMAZON – Eurocentre
Location – Ancien – 6 500 m²

VOLTEX – Toulouse Saint Martin du Touch
Acquisition – Ancien – 3 600 m²

TRANSPORTS TME – Grand Sud Logistique
Location – Neuf – 2 500 m²

LEADER BOX – Toulouse Montblanc
Acquisition – Ancien – 1 700 m²

Commentaires

Un taux de vacance stable
Un manque d'offre neuve préoccupant, en parallèle d'une offre vieillissante dont une partie obsolète ne permet pas de répondre aux besoins de sujets complexes sur certains secteurs de notre territoire

Perspectives 2022

Marché tendu par la rareté de l'offre : risque d'augmentation des prix, comme des loyers



les chiffres 2021 du marché de l'activité

demande placée par typologie et qualité de biens

	Neuf / Restructuré	Seconde Main	Total
Locaux d'activité	56 202 m ²	66 505 m ²	122 707 m ²
Entrepôts & Logistique	69 027 m ²	59 381 m ²	128 408 m ²
TOTAL	115 229 m²	125 886 m²	251 115 m²



les chiffres 2021 du marché de l'activité

demande placée par typologie et type de transactions

	Location	Vente	Total
Locaux d'activité	75 853 m ²	46 854 m ²	122 707 m ²
Entrepôts & Logistique	83 896 m ²	44 512 m ²	128 408 m ²
TOTAL	159 749 m²	91 366 m²	251 115 m²



les chiffres 2021 du marché de l'activité

demande placée par type de transactions et qualité de biens

	Neuf / Restructuré	Seconde Main	Total
Locations	63 835 m ²	95 914 m ²	159 749 m ²
ventes utilisateurs	58 247 m ²	33 119 m ²	91 366 m ²
dont 21 comptes propres	49 083 m ²		
TOTAL	122 082 m²	129 033 m²	251 115 m²



les chiffres 2021 du marché de l'activité

demande placée par tranches de surfaces

	En m ²	% en m ²	En nombre	% en nombre
0 à 500 m ²	15 981 m ²	6,36 %	60 transactions	39,74 %
501 à 1500 m ²	44 828 m ²	17,85 %	51 transactions	33,77 %
1501 à 3000 m ²	38 369 m ²	15,28 %	17 transactions	11,26 %
3001 à 5000 m ²	28 044 m ²	11,17 %	8 transactions	5,3 %
Sup. à 5000 m ²	123 893 m ²	49,34 %	15 transactions	9,93 %
Total	251 115 m²		151 transactions	



les chiffres 2021 du marché de l'activité

offre immédiatement disponible

	2020	2021	EVOLUTION
Offre disponible Neuve	67 000 m ²	60 129 m ²	- 10 %
Offre disponible Seconde Main	240 000 m ²	249 279 m ²	+ 3,87 %



les chiffres 2021 du marché de l'activité

activité / entrepôts - valeurs 2021

Activité	Neuf	Seconde Main
Location - Loyer annuel par m ² HT HC	80 à 125 €	60 à 110 €
Acquisition par m ² HT	1 000 à 1 500 €	900 à 1 100 €
Entrepôts	Neuf	Seconde Main
Location - Loyer annuel par m ² HT HC	45 € à 55 €	40 à 50 €
Acquisition par m ² HT	800 à 1 000 €	600 à 800 €



le marché du commerce en 2021 – Centre Ville

Faits marquants 2021

Nouvelle implantation de Five Guys (ex BNP PARIBAS) rue Alsace-Lorraine et Fermeture de la boutique H&M

Arrivée de SNIPES (ex boutique du Stade Toulousain)
Ouverture d'une nouvelle boutique Normal (seconde implantation rue Saint-Rome)

KFC s'installe place Wilson (ex Indépendance Burger)

Ouverture d'une boutique Aroma Zone (ex Nespresso) place du Capitole et première implantation Toulousaine de la boutique Lindt (ex Fiat)

Ouverture d'un magasin Faguo rue Saint Antoine du T

Fermeture définitive de la boutique G-Star RAW place Roger Salengro

Commentaires

Une crise du prêt-à-porter a été fortement ressentie : les enseignes négocient leurs loyers au risque de fermer boutique.

Constat d'une forte demande en restauration rapide.
Implantation massive de centres de soins dentaires et ophtalmologiques.

Perspectives 2022

Redémarrage en douceur du prêt à porter. Peu de ces recherches concernent les enseignes mondiales, et ces dernières veulent réduire leurs budgets locatifs.

Le secteur de l'équipement de la maison manifeste à nouveau son intérêt pour le centre-ville.



le marché du commerce en 2021 – Périphérie

Faits marquants 2021

Five Guys s'installe à Blagnac ZAC du Grand Noble (ex Indépendance Burger)

L'enseigne Degriffstock s'installe sur 1 600 m² à Portet-sur-Garonne (ex Centrakor)

Transfert du magasin Centrakor Portet-sur-Garonne en lieu et place du magasin Toys R Us, zone commerciale Carrefour

L'enseigne Quick reprend son développement sur l'ensemble du territoire national

Commentaires

Nous constatons un fort dynamisme en matière de développement des grandes enseignes, plus particulièrement au niveau des moyennes surfaces alimentaires.

Fort développement également au niveau des fast food, ainsi que des centres de soins médicaux pluridisciplinaires.

Perspectives 2022

Vente à investisseurs, acquisition de pieds d'immeubles neufs, développement de la construction de Retail Parks et poursuite du développement de nombreuses enseignes nationales dans le secteur de l'alimentaire, des fast food et du médical.



les transactions significatives Arthur Loyd 2021

Klesia – Toulouse Saint Georges

Location et réparation de **cycles** – Toulouse Saint Georges

La Quequetterie – Toulouse Capitole

Fitness Park – Toulouse Cartoucherie

Carrefour Express – Toulouse Lalande

Degriffstock – avenue de l'Enclos à Portet-sur-Garonne

Concessionnaire automobile indépendant – route de Paris à Aucamville

Fresh – avenue de l'Yser à Auch (32)

Cuisine Plus – route du Nord à Montauban (82)

Cuisines Maxima – RN 20 à Pamiers (09)



les chiffres du marché du commerce en 2021

Valeurs locatives

	loyer annuel par m ² HT HC	Identification des rues, Centres Commerciaux, Zones commerciales, Retail Parks, Boîtes à vendre
Cœur de Ville N°1	800 € - 1 400 €	Rue Alsace Lorraine, rue Lafayette, rue Saint Antoine du T
Emplacements 1 Bis et 2	700 € - 1 000 €	Rue Saint-Rome, rue des Filatiers, rue de la Pomme, rue Croix Baragnon
Pieds d'immeubles (n°3)	110 € - 180 €	Axes pénétrants, ZAC Cartoucherie, ZAC Borderouge
Galleries marchandes de Centres Commerciaux	135 € - 500 €	Centres commerciaux Reflets Compans, Espace Saint-Georges, Auchan Balma Gramont, Carrefour Labège, Carrefour Portet-sur-Garonne, Carrefour Purpan, E.Leclerc Roques sur Garonne, E.Leclerc Blagnac et Galerie Espaces Fenouillet
Zones Commerciales aux abords de centres commerciaux ou locomotives	100 € - 200 €	ZAC Balma Gramont, ZAC Montaudran, Carrefour Labège, Carrefour Portet-sur-Garonne, La Cépière, E.Leclerc Roques sur Garonne, ZAC Grand Noble, ZAC du Perget, Espaces Fenouillet
Retail Parks	120 € - 180 €	Cornebarrieu, ZAC Borderouge, Seysses, Plaisance du Touch
Boîtes à vendre	120 € à 200 €	Pénétrantes et extérieurs agglomération



les chiffres du marché du commerce en 2021

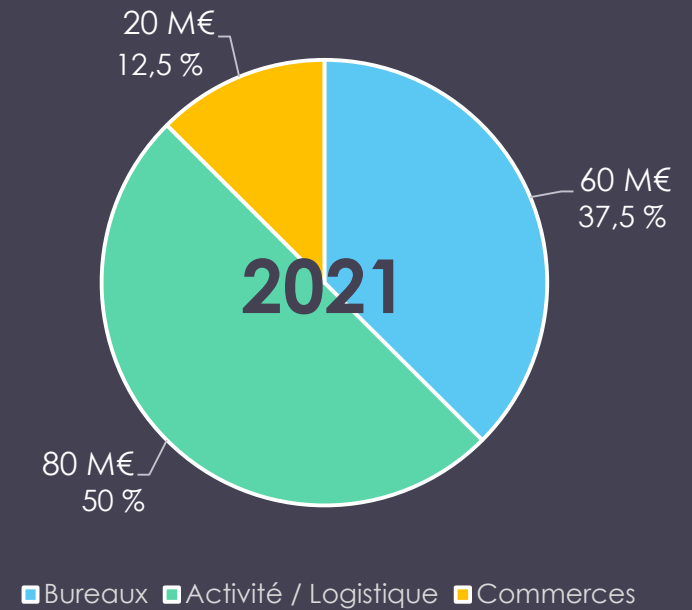
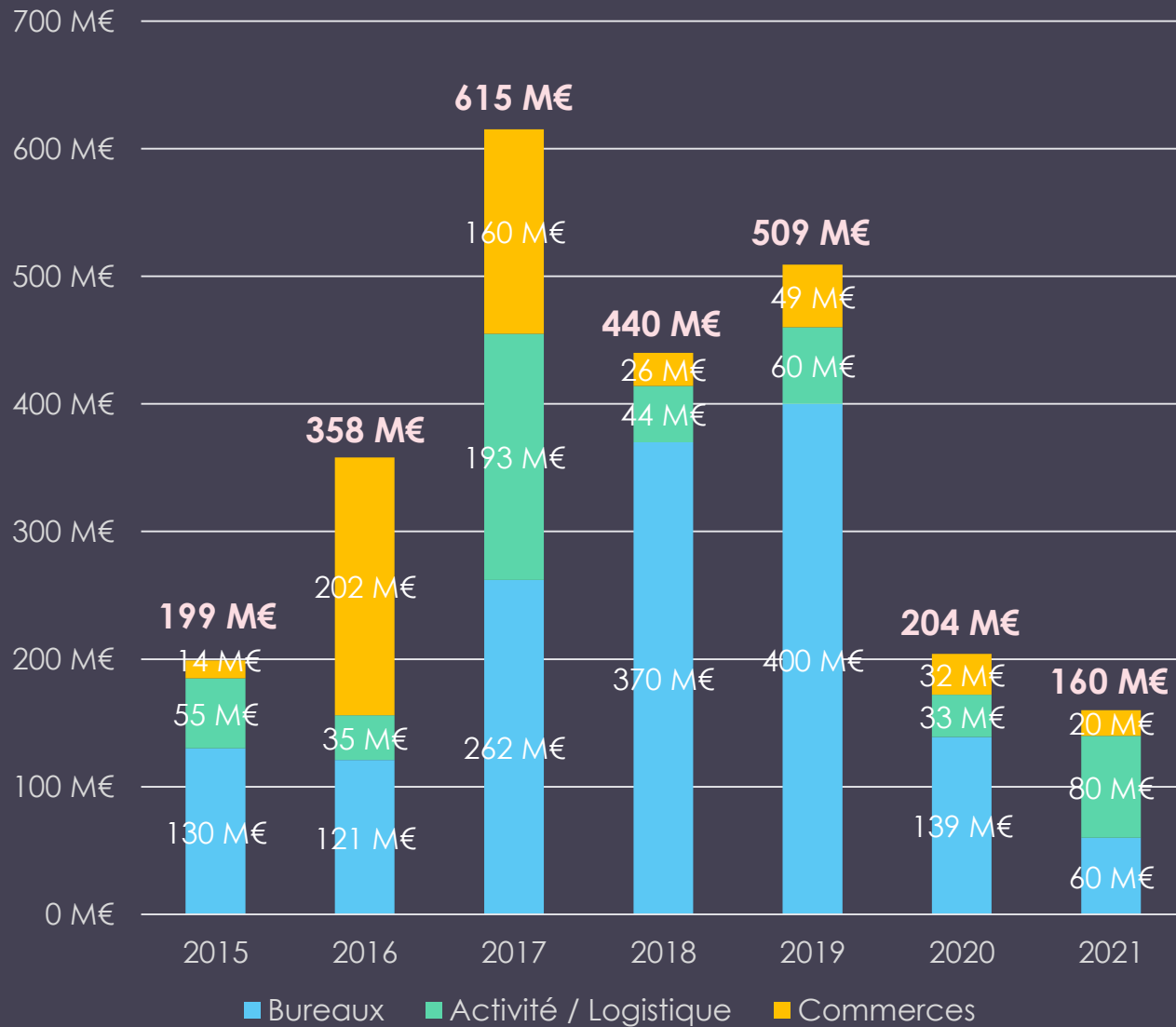
stock

	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 et locomotives	Retail Parks	Boîtes à vendre
Evolution du stock à 6 mois au 31/12/2021	↗	↗	→	→	→	→	→
Equilibre Offre-Demande au 31/12/2021	Suroffre	Demande supérieure	Bonne adéquation	Bonne adéquation	Bonne adéquation	Bonne adéquation	Bonne adéquation



le marché de l'investissement

investissement en immobilier d'entreprise : évolution des volumes investis



Taux Prime Bureaux 2021

4,25 % Centre ville

5,20 % Périphérie

Arthur Loyd Toulouse

05 62 57 62 57

contact@arthur-loyd-31.com

www.arthur-loyd-31.com



CRÉATEUR ^{「DE」}
POSSIBILITÉS

CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE