



Observatoire Toulousain
de l'Immobilier d'Entreprise

20^{ème} FORUM DE L'OTIE

Mercredi 7 février 2024 au NH Hôtel Toulouse Airport



Programme du 20^{ème} Forum de l'OTIE



INTRODUCTION

Par Élodie MOINE et Jean BERGOUGNAN

Présidente et Vice-Président de l'Otie

1^{er} temps

BILAN DU MARCHÉ

Augustin LEFEBVRE, Olivier CALVET et Julien SINET

membres contributeurs de l'OTIE

2^{ème} temps

Table ronde

Immobilier d'entreprise : Dessiner les territoires de demain

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

Arline GAUJAL KEMPLER, *INEA*

Elsa AMADIEU, *TOULOUSE MÉTROPOLE*

France VIDAL, *GA SMART BUILDING*

Marc DELPOUX, *BNP PARIBAS REAL ESTATE*

CONCLUSION

Par Jean-Luc MOUDENC

PRESIDENT DE TOULOUSE METROPOLE



LE MARCHÉ TOULOUSAIN DES LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS

Présenté par Augustin LEFEBVRE



Bilan 2023





Un marché porté par les locaux d'activités et de grandes transactions

213 900 m²
moy. décennale

LOCAUX D'ACTIVITÉS

en 2022

136

transactions

en 2023

107

transactions

ENTREPÔTS

en 2022

10

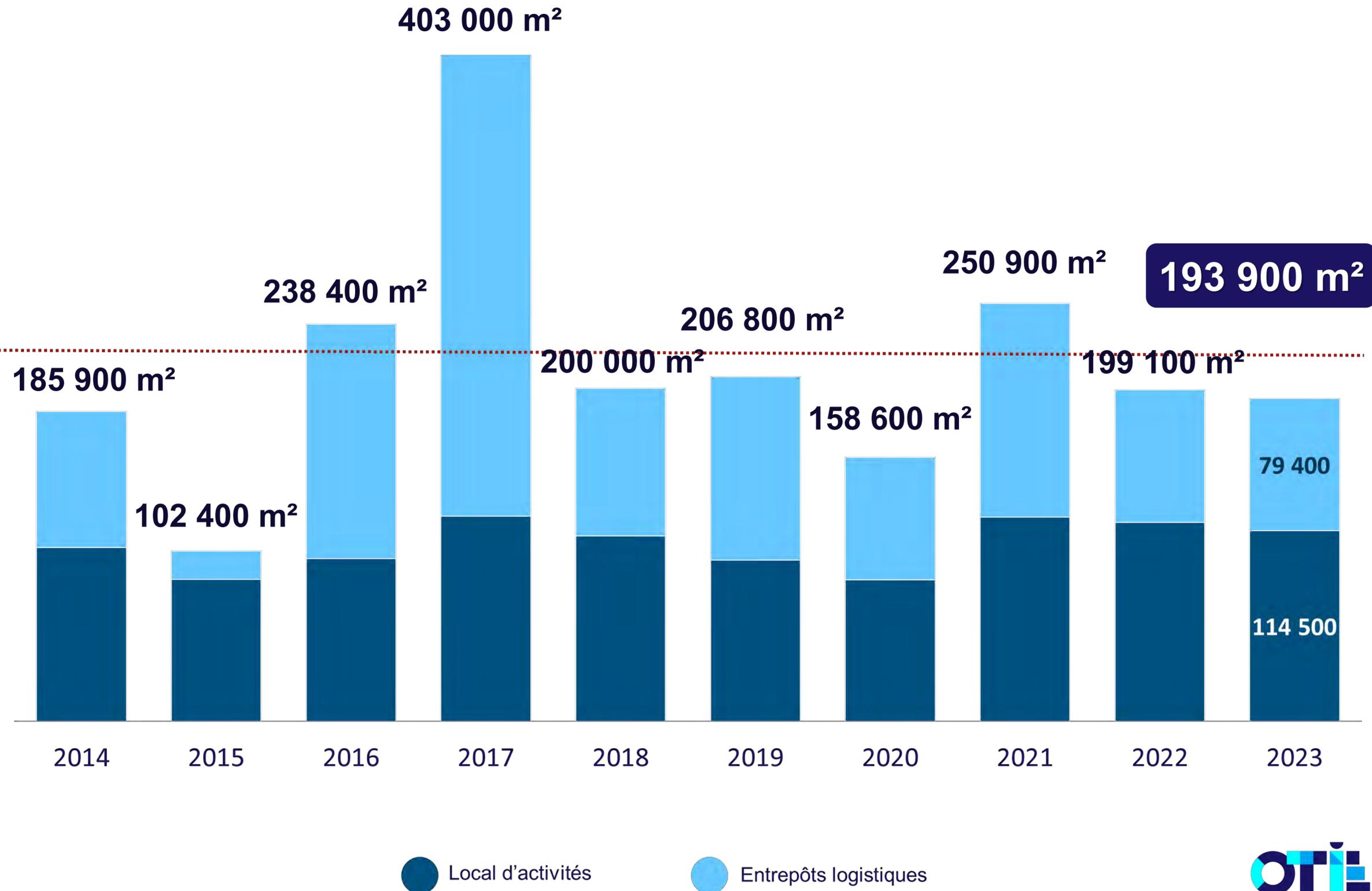
transactions

en 2023

12

transactions

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





LOCAUX D'ACTIVITÉS

Évolution de la demande placée (en m²)

Surface moyenne

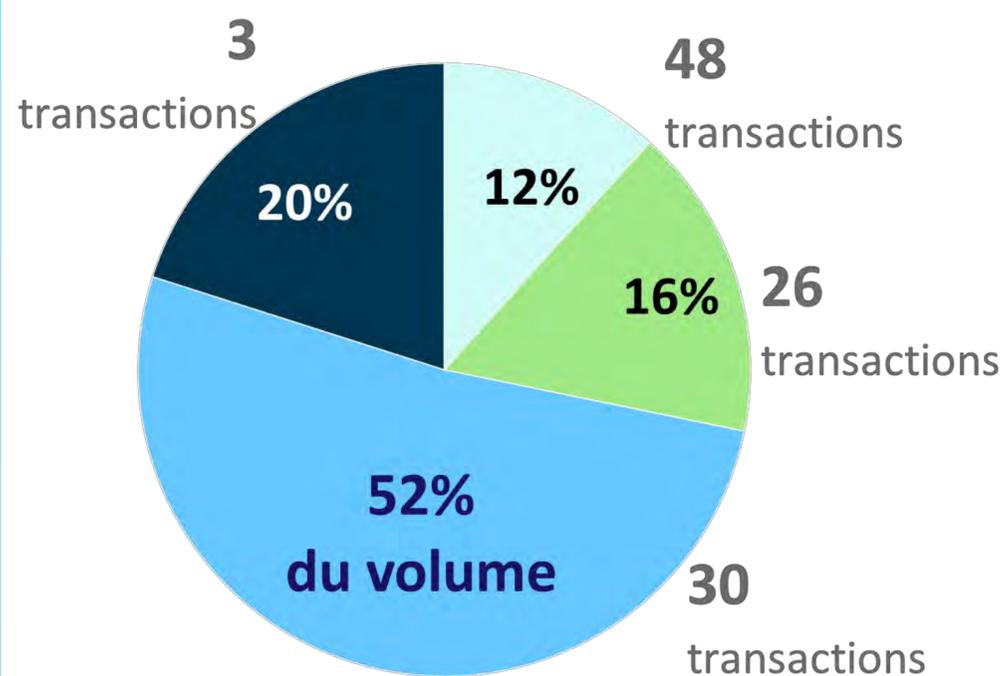
en 2022	en 2023
914 m²	1 070 m²



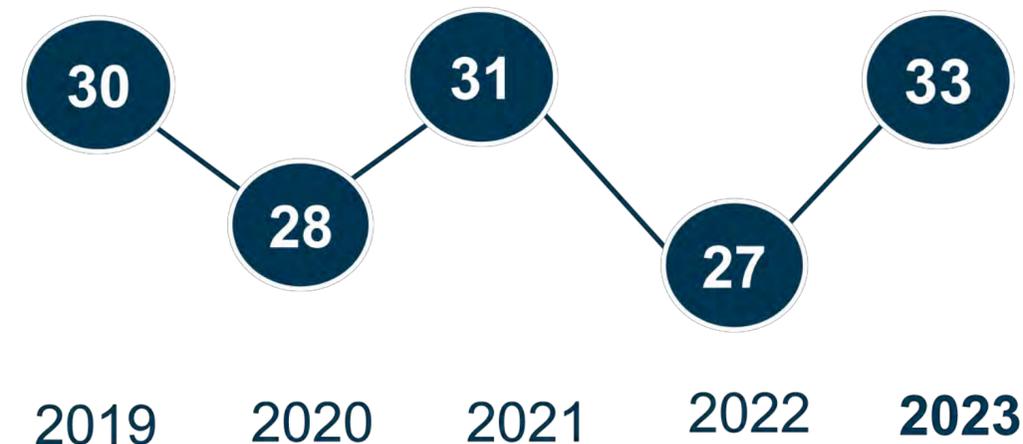
Répartition selon la taille des opérations

- Inf. à 500 m²
- de 500 à 1 000 m²
- de 1 000 à 5 000 m²
- Sup. à 5 000 m²

72%
de la demande placée



Évolution du nombre de transactions > 1 000 m²





ENTREPÔTS ET LOGISTIQUE

Évolution de la demande placée (en m²)

Un marché toujours bien orienté avec une demande en logistique urbaine en progression

Surface moyenne (en m²)

en 2022

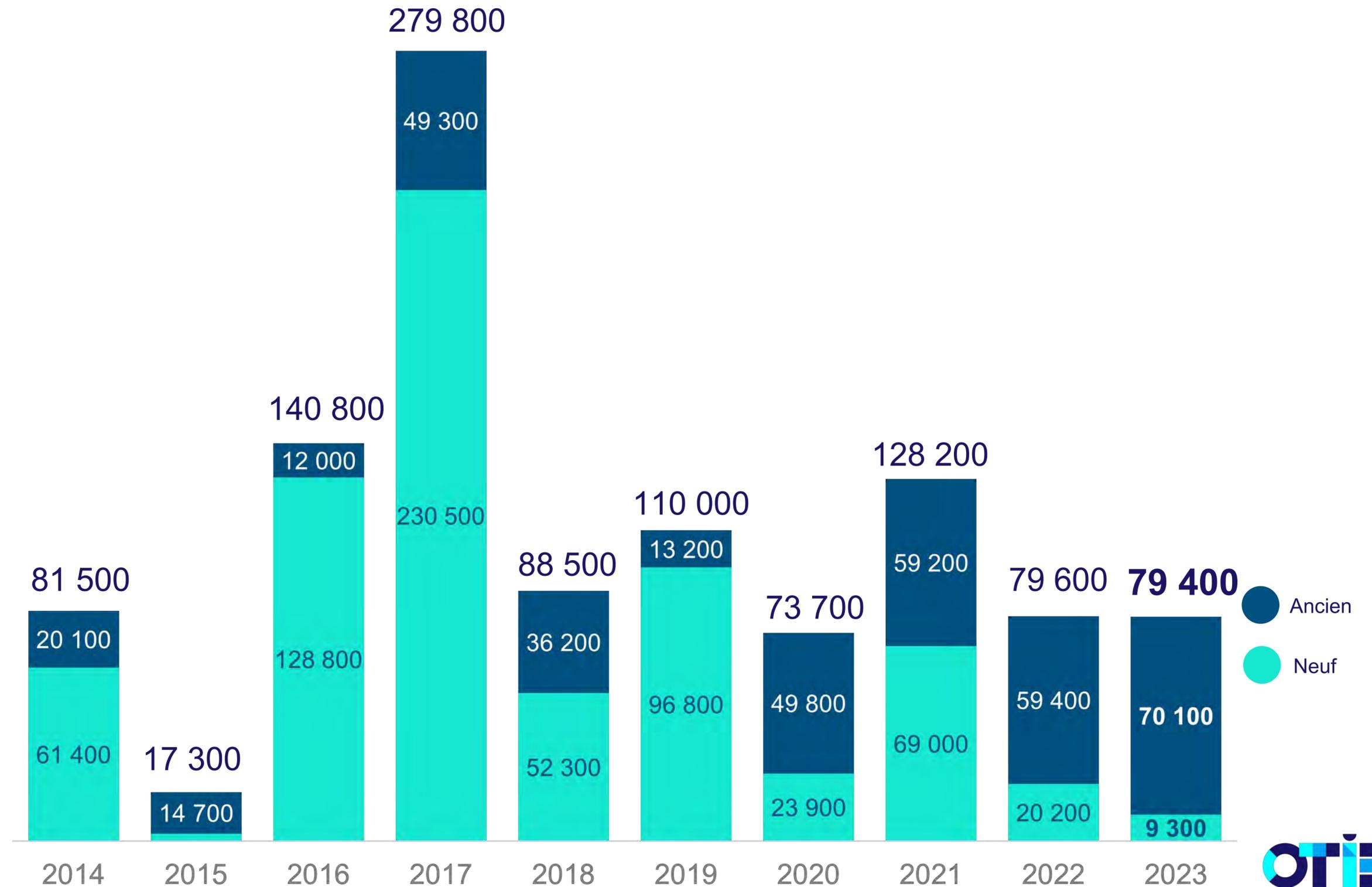
en 2023



7 962 m²



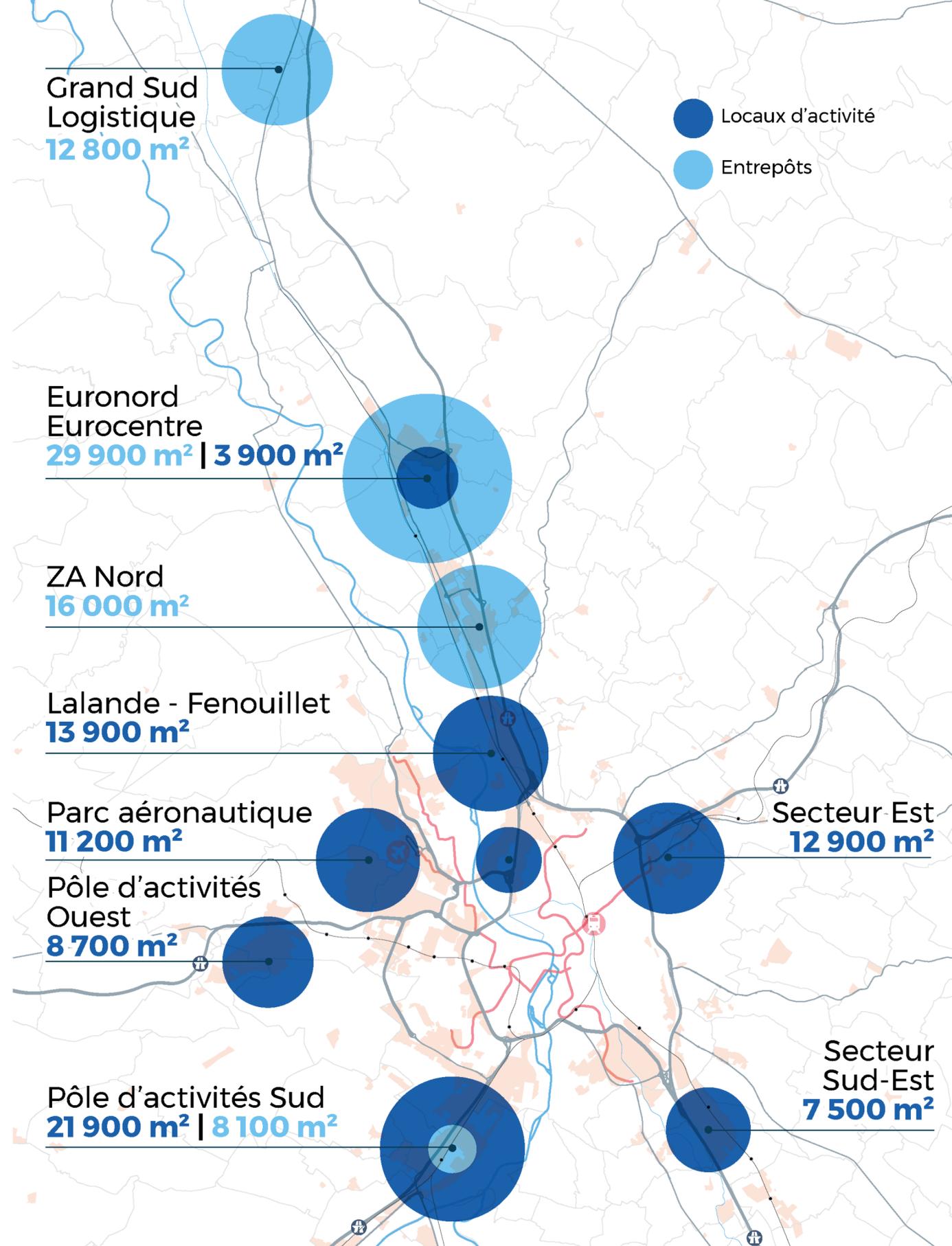
6 616 m²





Répartition des surfaces placées sur les pôles économiques

L'attrait des entreprises pour les pôles facilement accessibles et proche du cœur d'agglomération se confirme





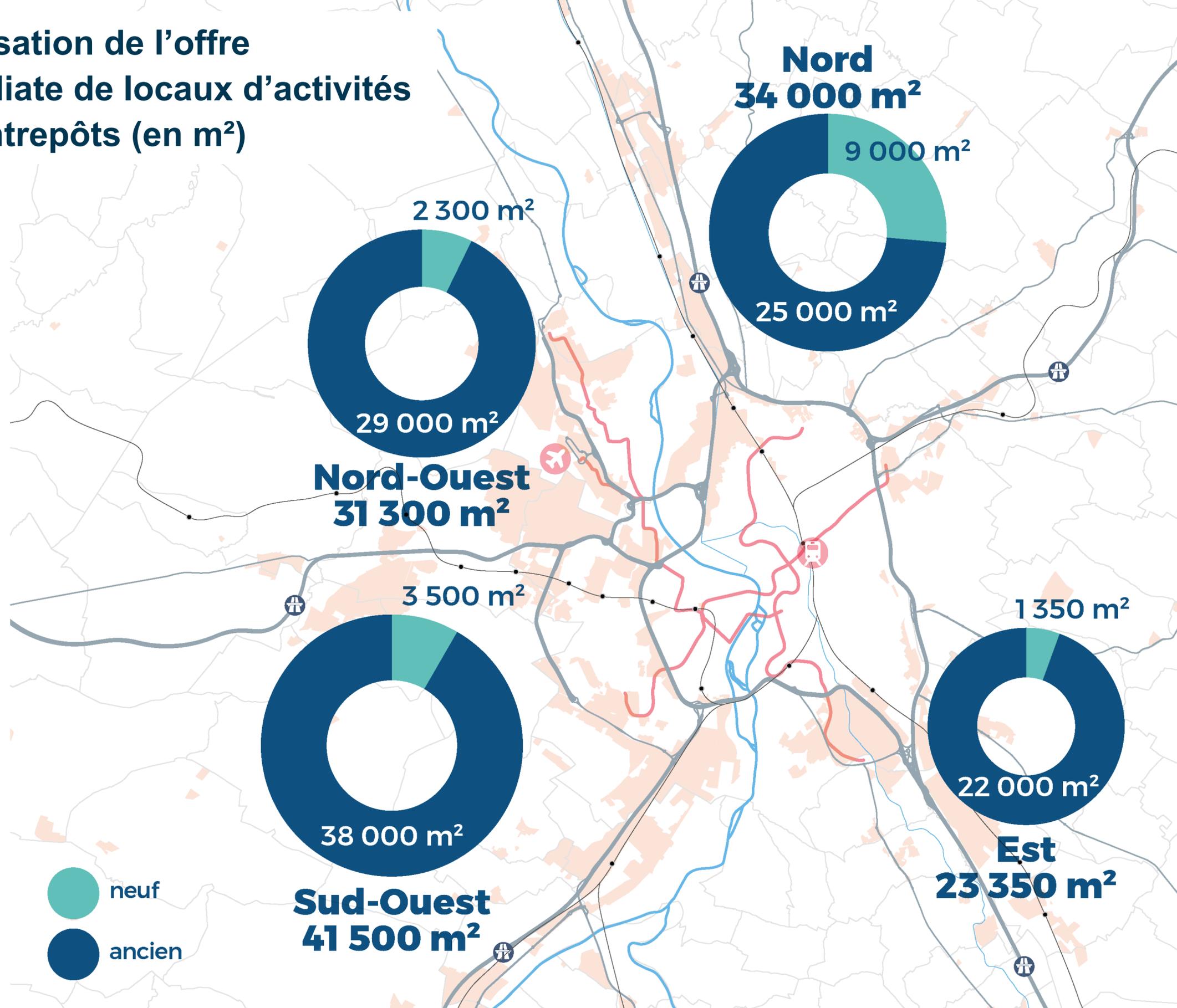
Localisation de l'offre immédiate de locaux d'activités et d'entrepôts (en m²)

Un taux de
vacance au plus
bas

Quelques
livraisons
attendues mais
insuffisantes au
regard des
besoins exprimés

Stock
130 150 m²

Taux de
vacance
1,9 %





Synthèse

Marché des locaux d'activités et entrepôts en 2023

194 000 m²

Une DYNAMIQUE qui PERDURE

Une **demande industrielle** en progression ainsi qu'en logistique

Accélération du **RENOUVELLEMENT DU PARC d'activité**

Un stock en forte baisse

- 60 % en 5 ans

MANQUE D'OFFRE et RARÉFACTION DU FONCIER

Comment faire coïncider la demande à l'offre existante ?

- *Enjeu des déplacements des salariés,*
- *Extension des activités industrielles,*
- *Encore une forte résistance à une programmation verticale en activité et en logistique*

LE MARCHE TOULOUSAIN DE BUREAUX

Présenté par Olivier CALVET



Bilan 2023





Une dynamique qui se poursuit avec une demande placée supérieure à la moyenne décennale



en 2022

238

transactions

Surface
moyenne

638 m²



en 2023

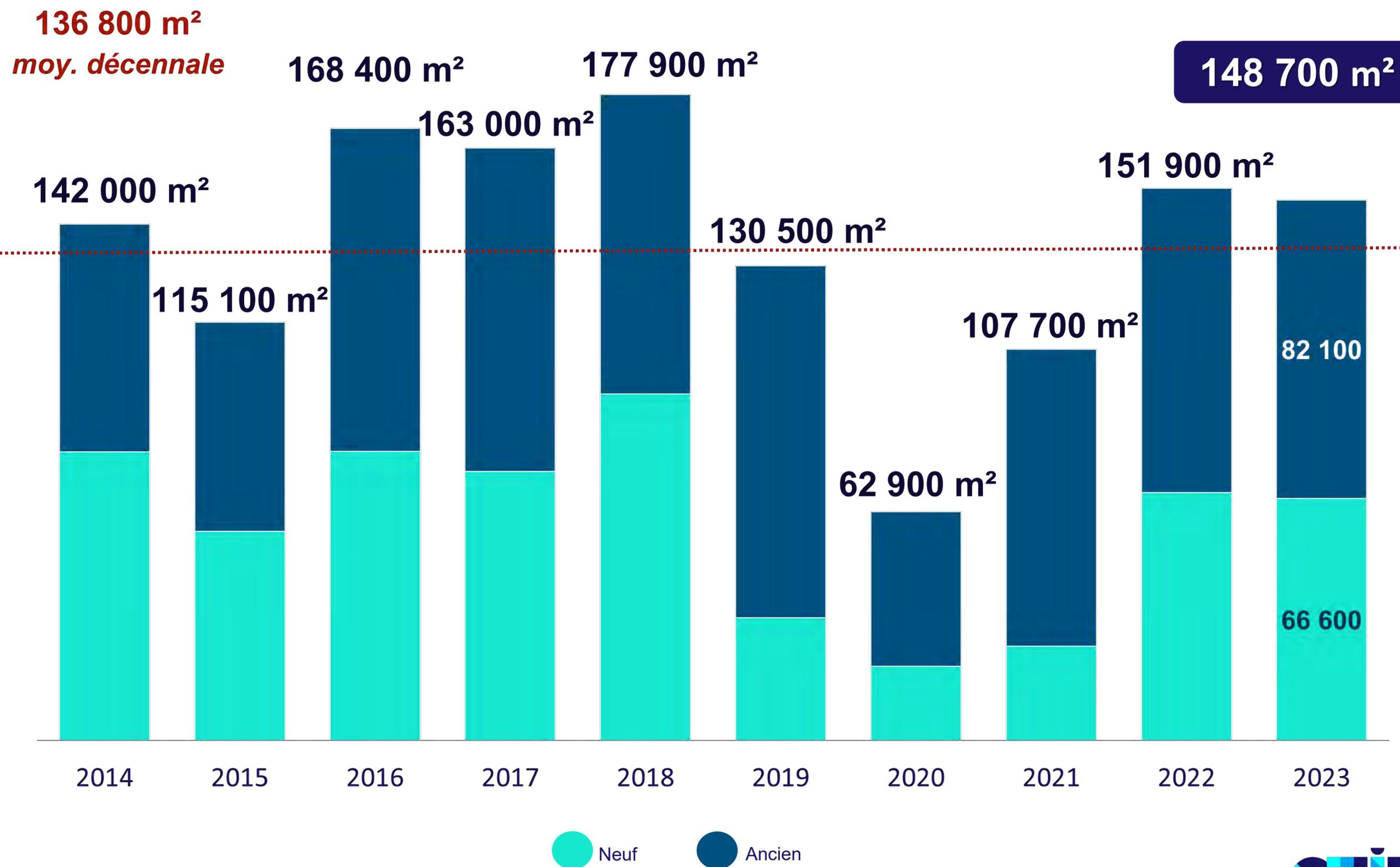
207

transactions

Surface
moyenne

719 m²

La demande placée en bureaux (en m²)





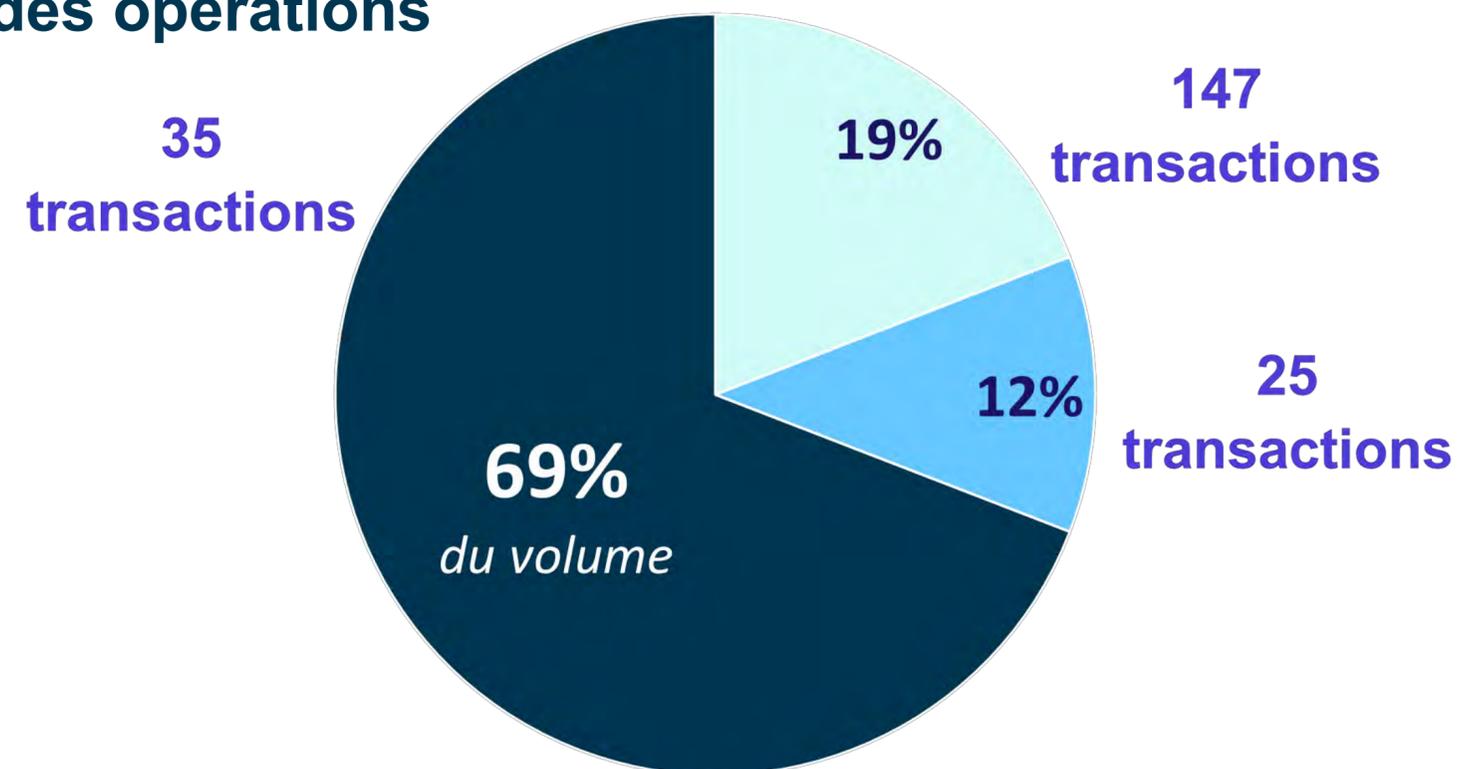
Focus sur les transactions de bureaux

Les grands deals animent le marché

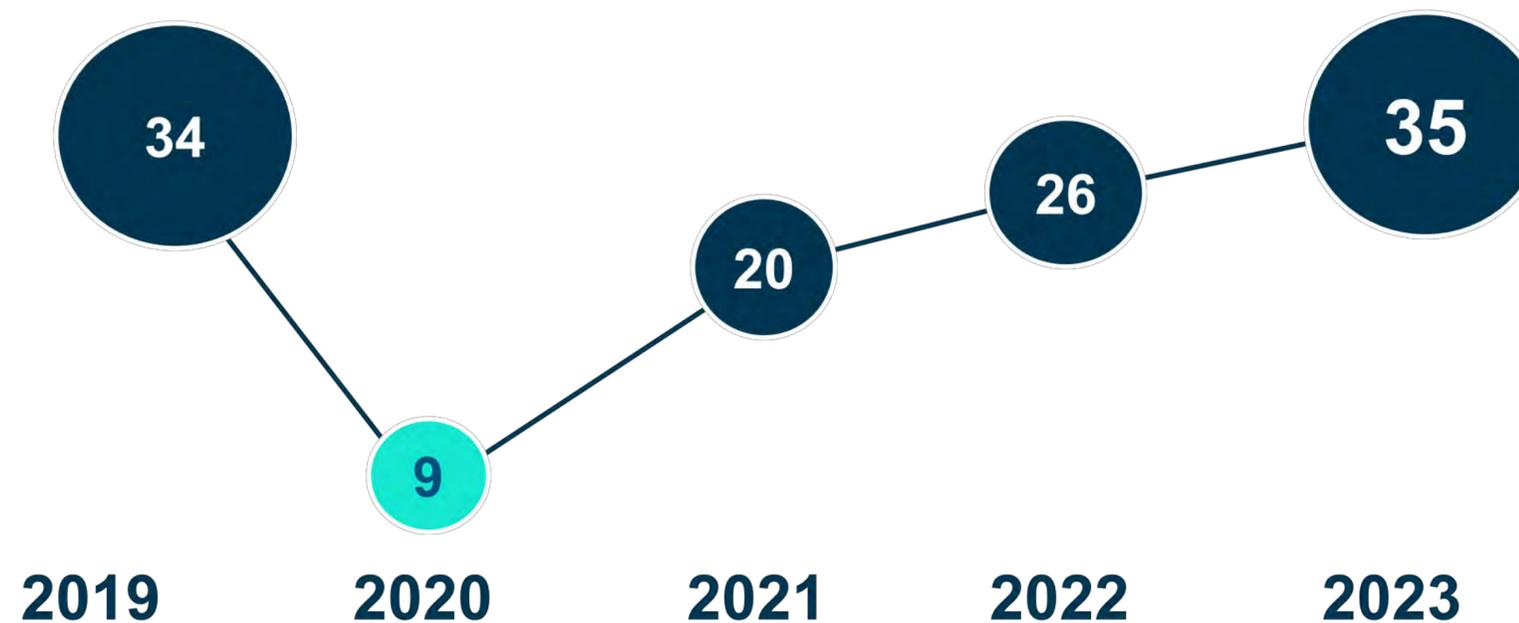
5 transactions > 5 000 m² représentent à elles-seules 42 500 m²

Répartition selon la taille des opérations

- Inf. à 500 m²
- 500 à 1 000 m²
- Sup. à 1 000 m²



Evolution du nombre des transactions > 1 000 m²





Répartition des transactions de bureaux

Zoom sur les 4 plus grandes transactions de l'année



INSITU BUSINESS CENTRE – PARC AÉROPORTUAIRE
10 800 m²



ORANGE – PARC AÉROPORTUAIRE
10 100 m²



SNCF – TOULOUSE MATABIAU
10 250 m²



AIRBUS PROTECT – PARC AÉROPORTUAIRE
5 500 m²



Répartition géographique de la demande placée en 2023

Un centre-ville toujours aussi attractif

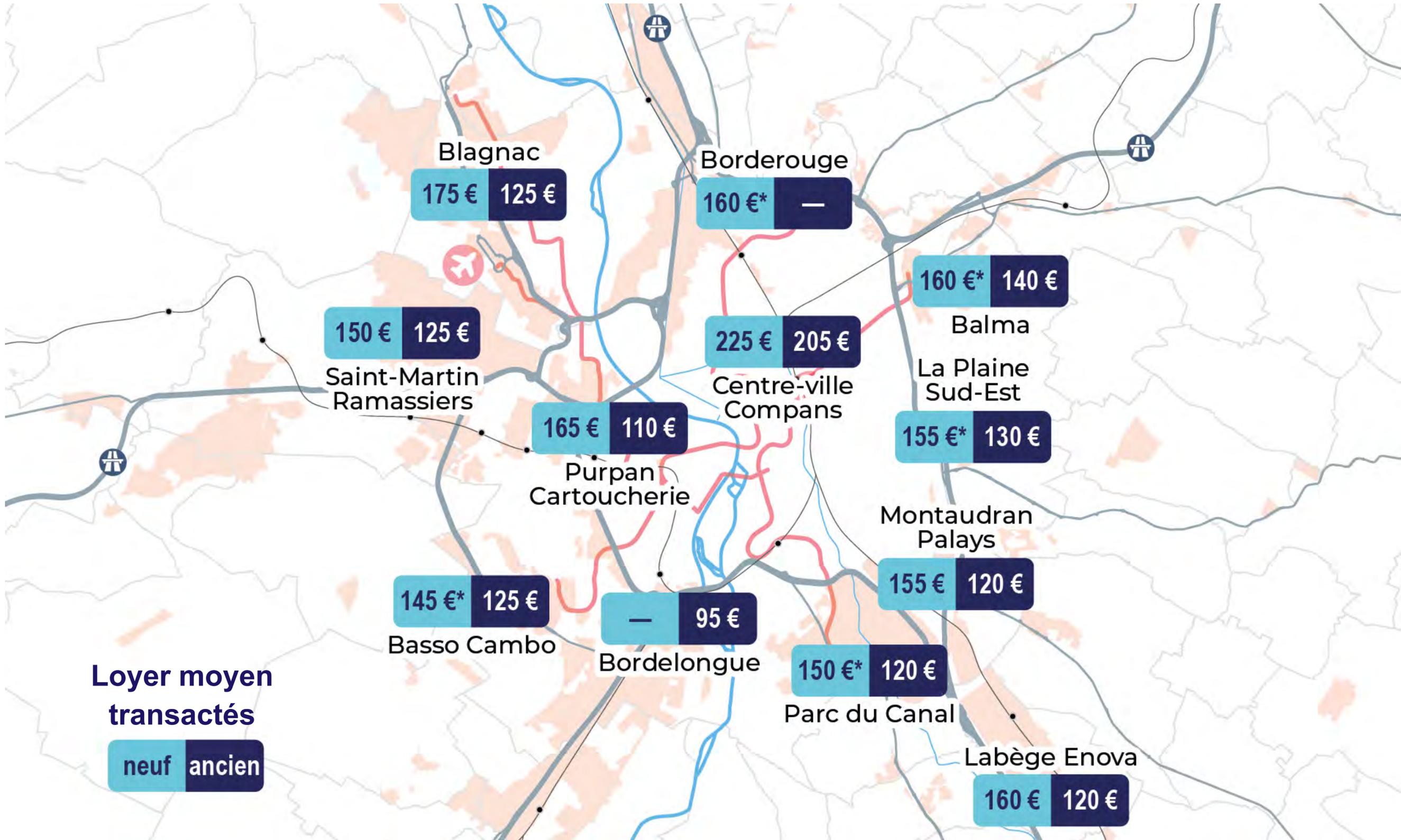
La plateforme aéronautique enregistre, à nouveau, les plus grandes transactions de l'année





Valeurs locatives actualisées en 2023 (en €/HT/m²)

Un loyer « prime » 270 €



Loyer moyen transactés

neuf ancien

*Valeur constatée durant l'année N-1

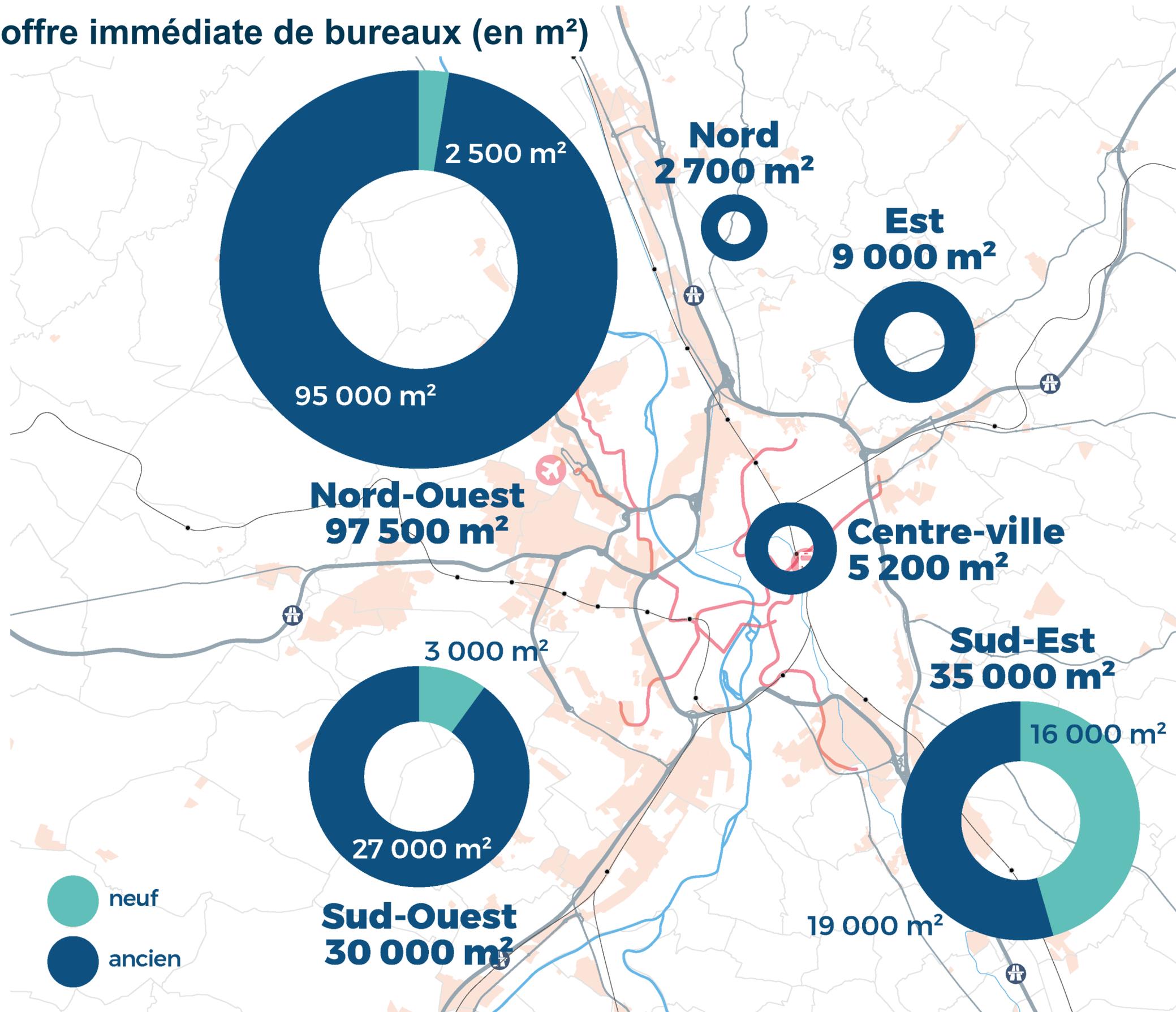


Des libérations
peu nombreuses
et un stock neuf
inexistant

Stock
179 400 m²
dont 12% de neuf

Taux de
vacance
3,7%

L'offre immédiate de bureaux (en m²)





Synthèse

Marché des bureaux en 2023

148 700 m²
commercialisés

Une attractivité confirmée grâce aux grandes transactions et à quelques deals exceptionnels

UN MARCHÉ RÉSILIENT à l'instar des marchés de la façade ouest (Bordeaux, Nantes...)

Un taux de vacance extrêmement bas :

3,7%

Des fondamentaux économiques qui restent fort et qui servent l'attractivité et le dynamisme du territoire

Une **offre en seconde main** qui se réduit drastiquement : **- 14% sur un an**

Le marché de l'investissement conditionnera le marché locatif en 2024...



LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Présenté par Julien SINET



Bilan 2023





Contexte économique

Évolution de l'indice des prix à la consommation
(glissement annuel)

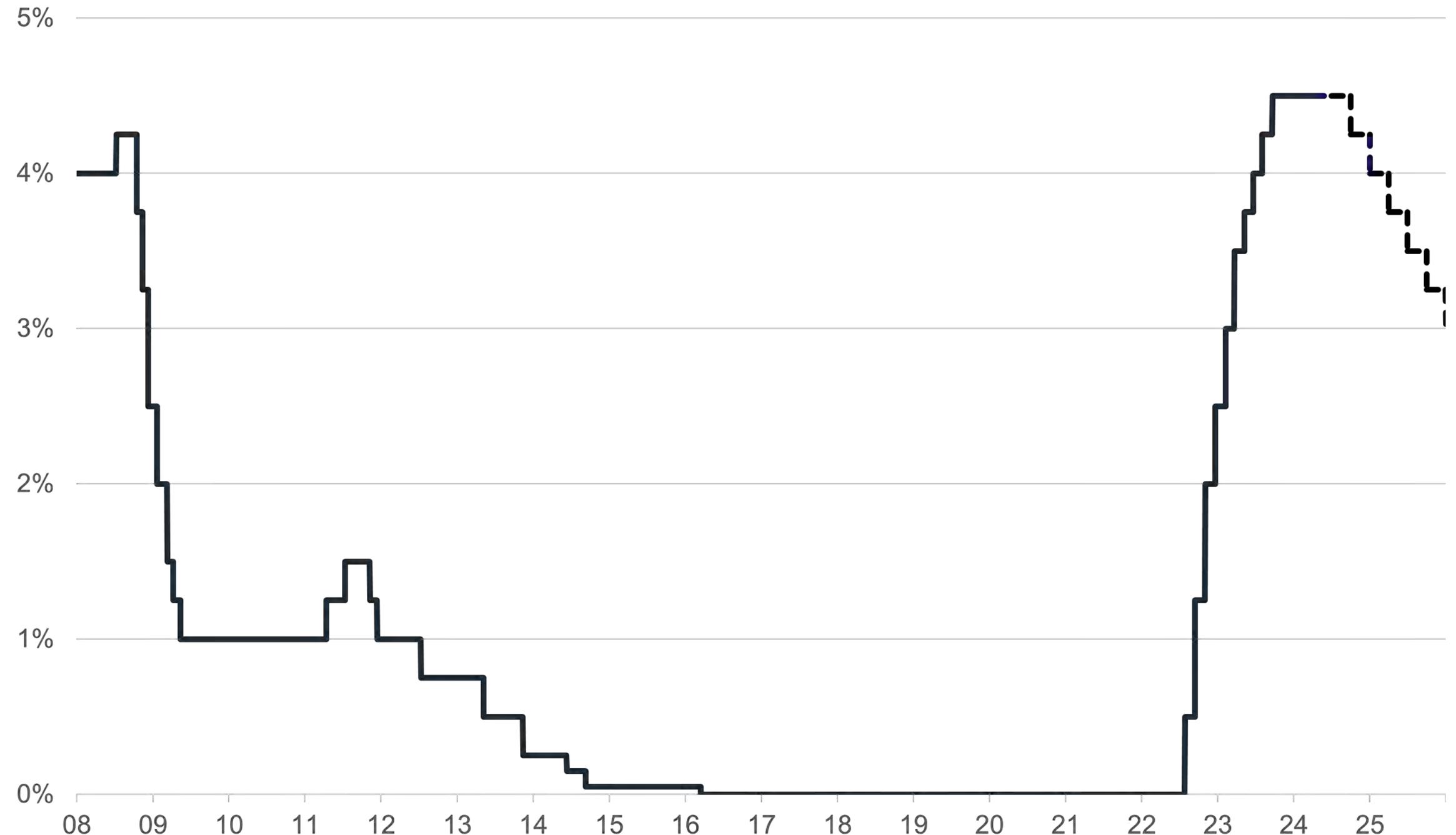


Source : BNP Paribas Real Estate | janvier 2024



Contexte économique

Évolution du taux de refinancement de la BCE



Source : BNP Paribas Real Estate | janvier 2024



Contexte économique

Évolution du taux de l'OAT 10 ans

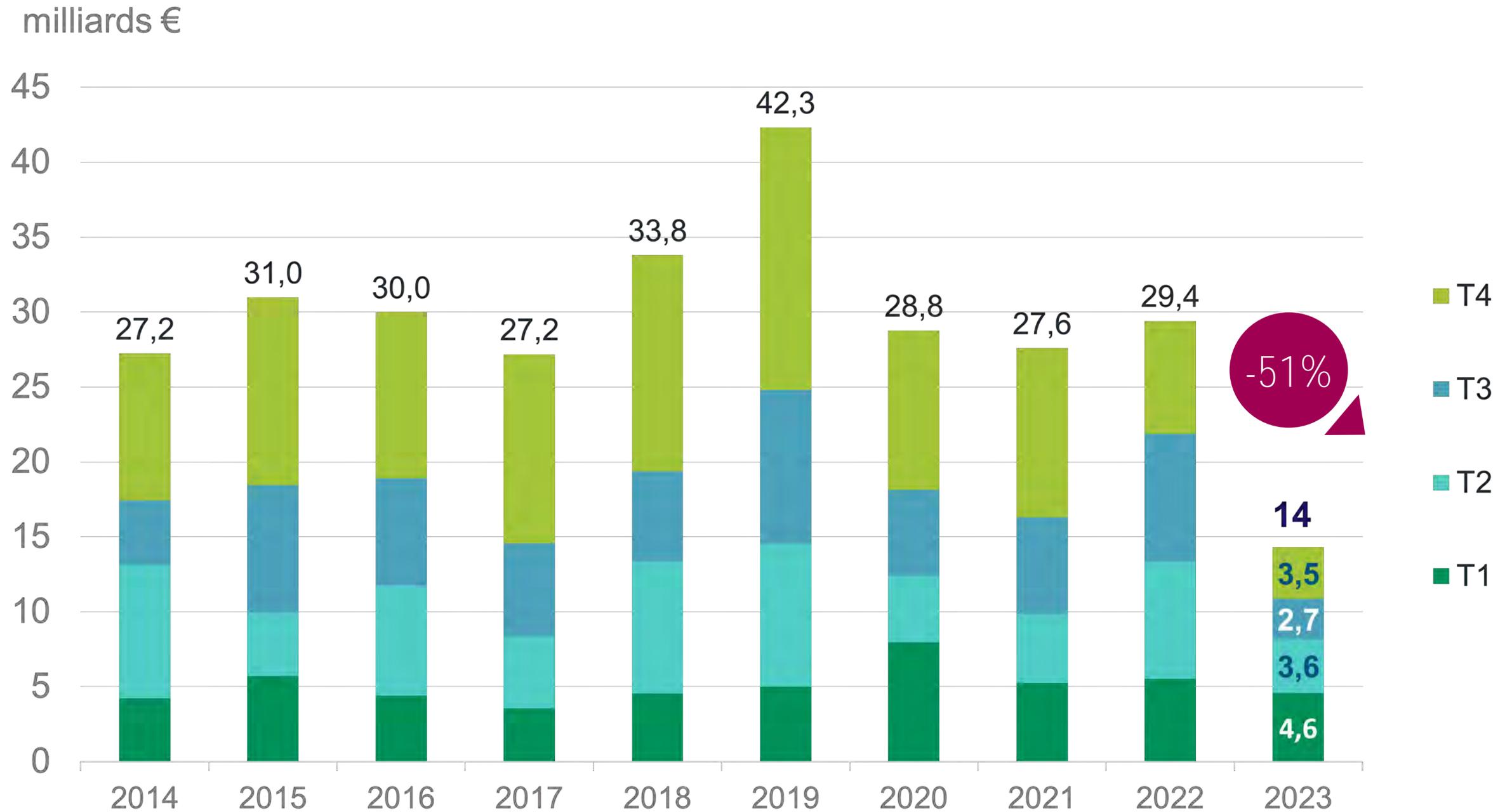


Source : BNP Paribas Real Estate | janvier 2024



Évolution des investissements en immobilier d'entreprise en France

Une baisse de
51% des volumes
investis en 2023

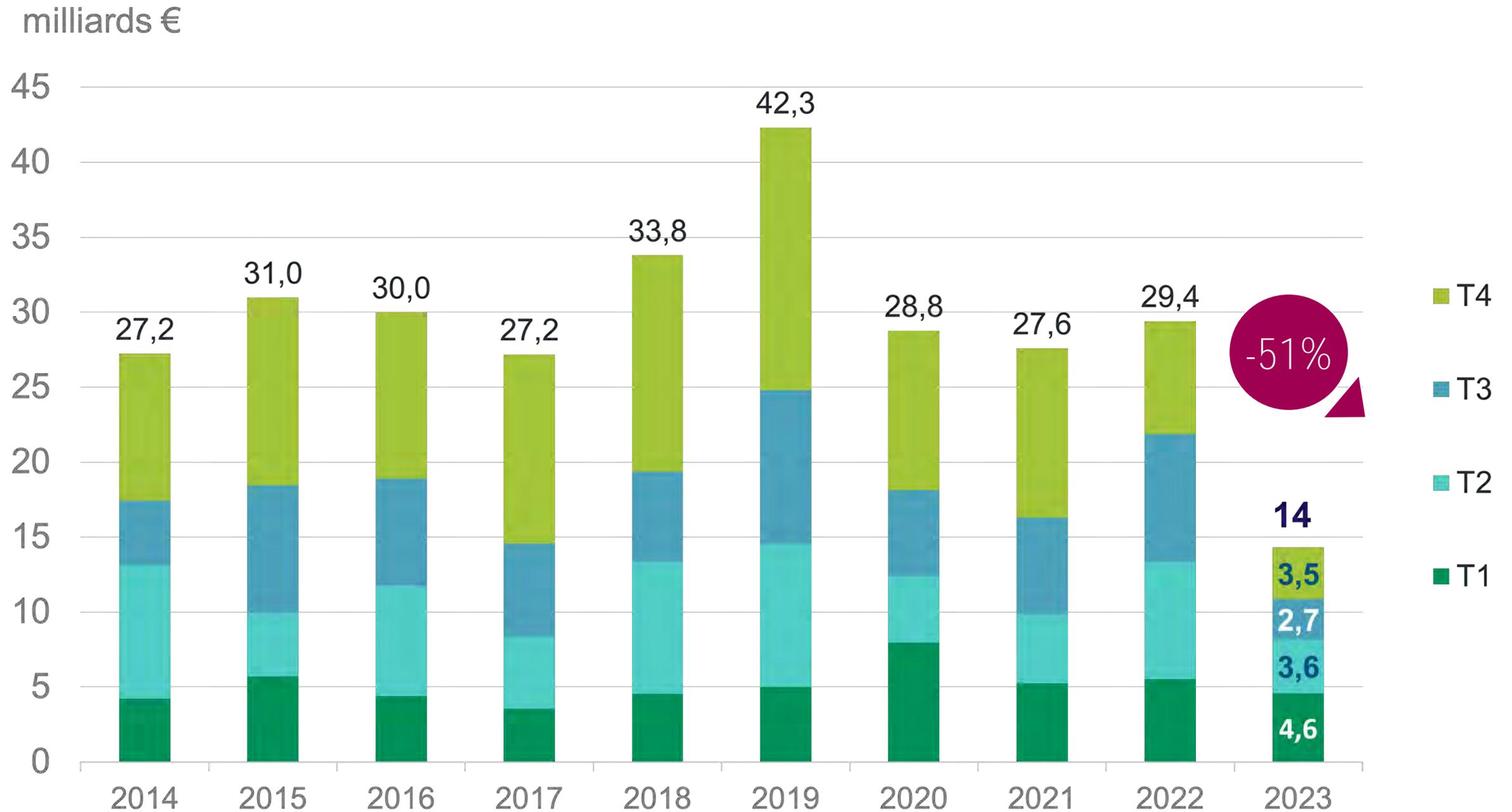


Source : BNP Paribas Real Estate | janvier 2024



Évolution des investissements en immobilier d'entreprise en France

Une baisse de
51% des volumes
investis en 2023



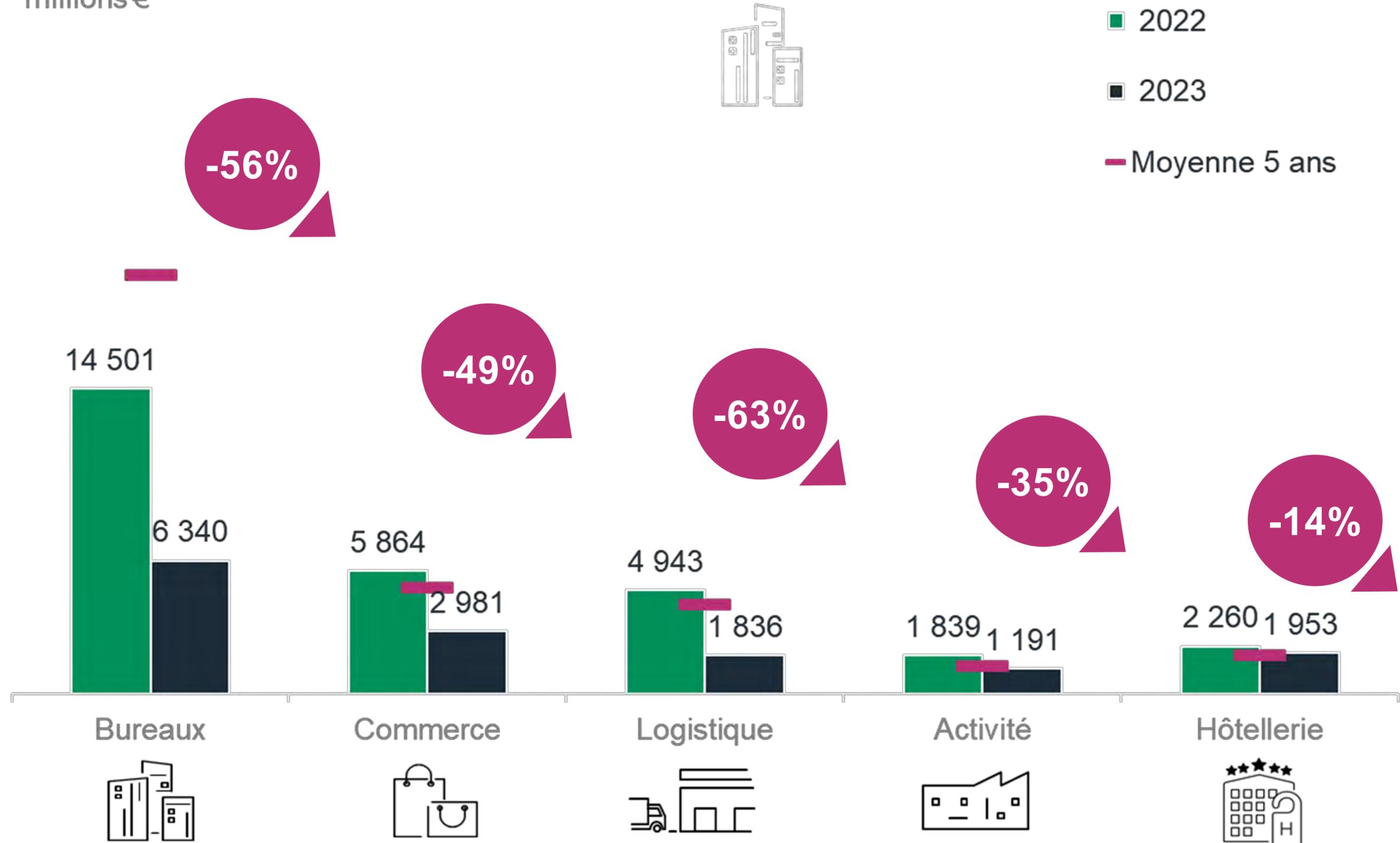
Source : BNP Paribas Real Estate | janvier 2024



Des volumes investis en baisse dans toutes les classes d'actifs

Investissement en France par classe d'actif

millions €



Source : BNP Paribas Real Estate | janvier 2024





FRANCE

14,3 Mds €

Volume global 2023

IDF

8,1 Mds €

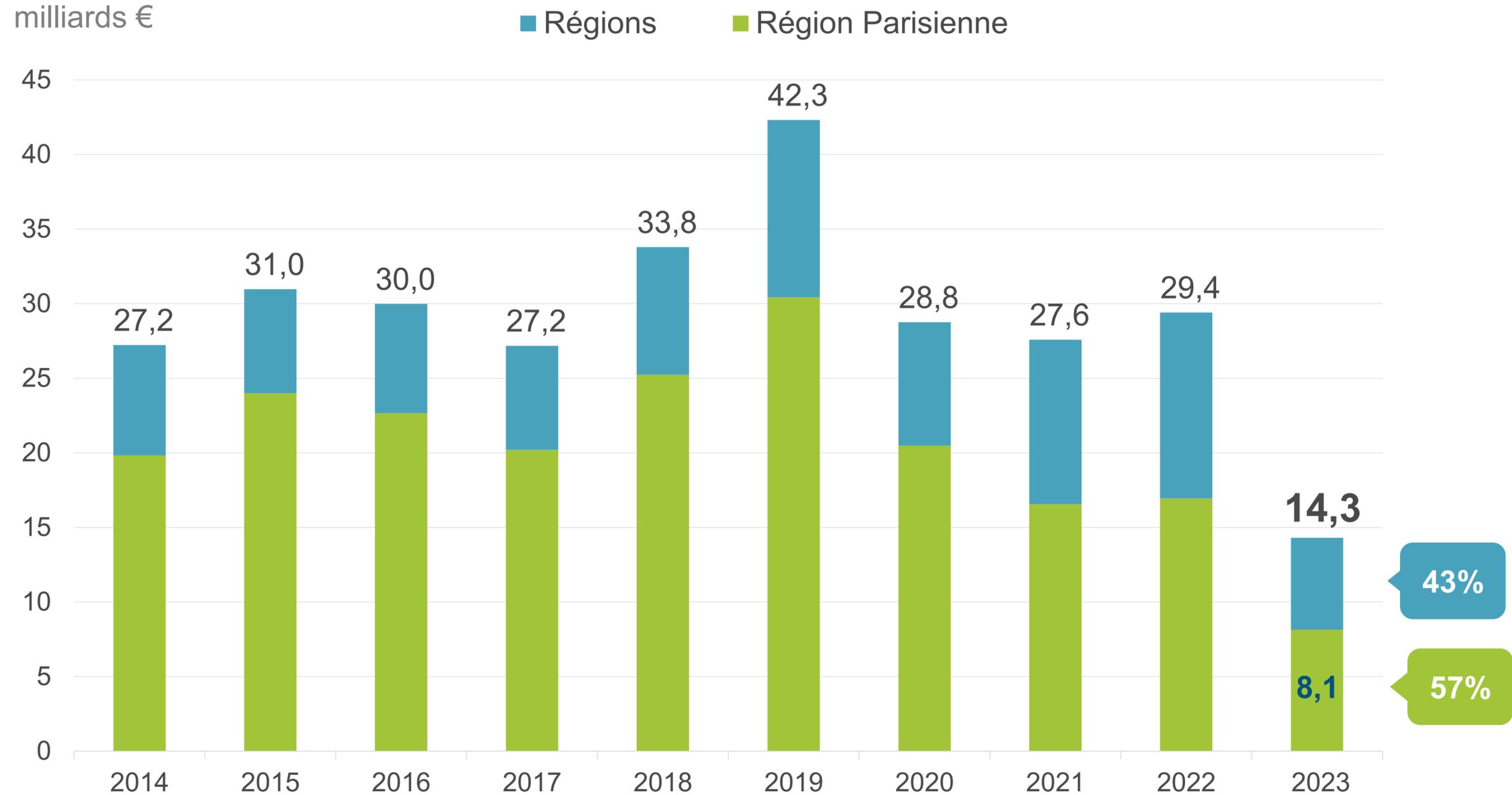
Volume global 2023

RÉGIONS

6,2 Mds €

Volume global 2023

Investissement France



Source : BNP Paribas Real Estate | janvier 2024



Investissement bureaux en Régions

IDF

4,7 Mds €

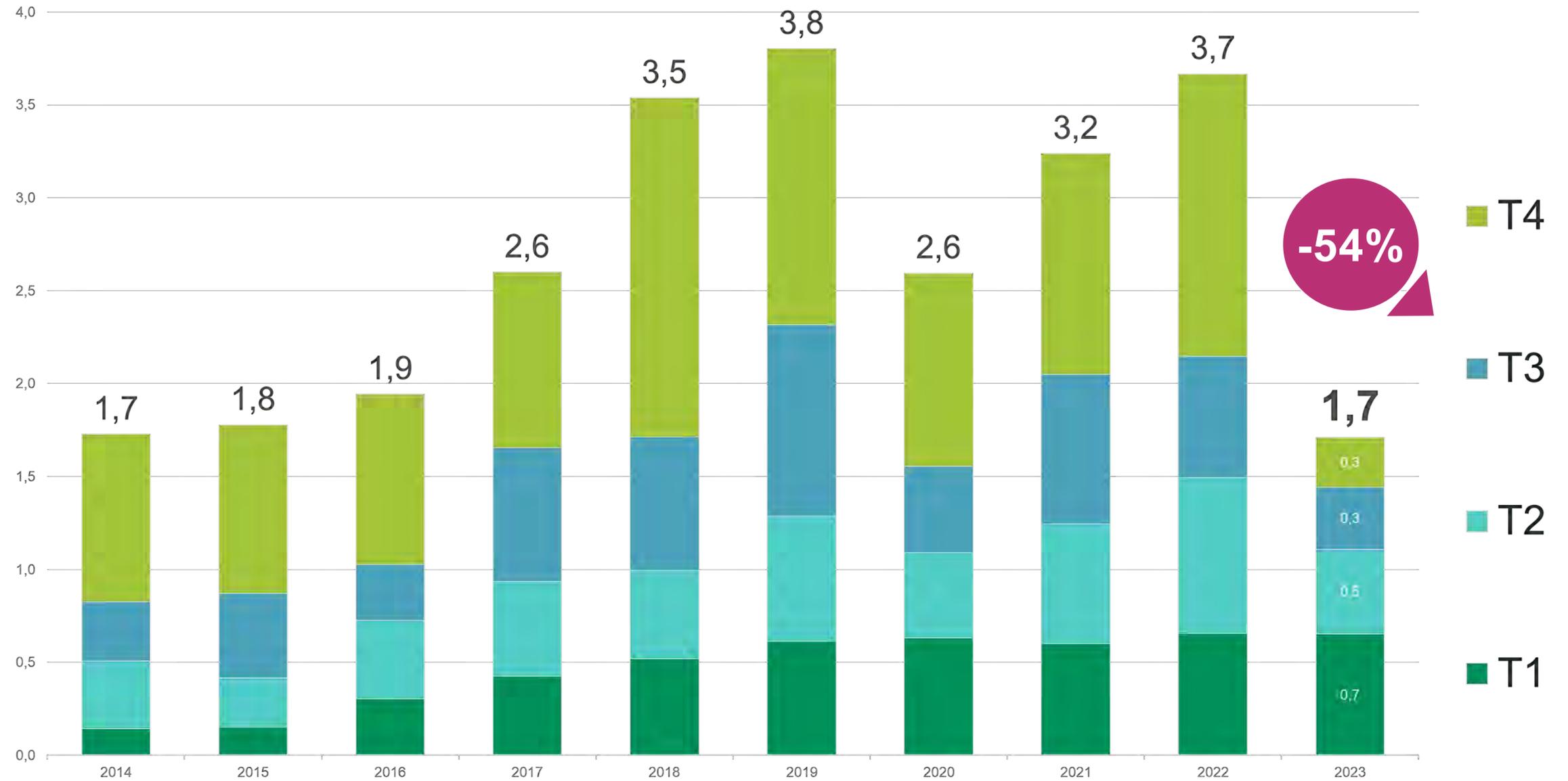
Volume global des bureaux 2023

RÉGIONS

1,7 Mds €

Volume global des bureaux 2023

milliards



Source : BNP Paribas Real Estate

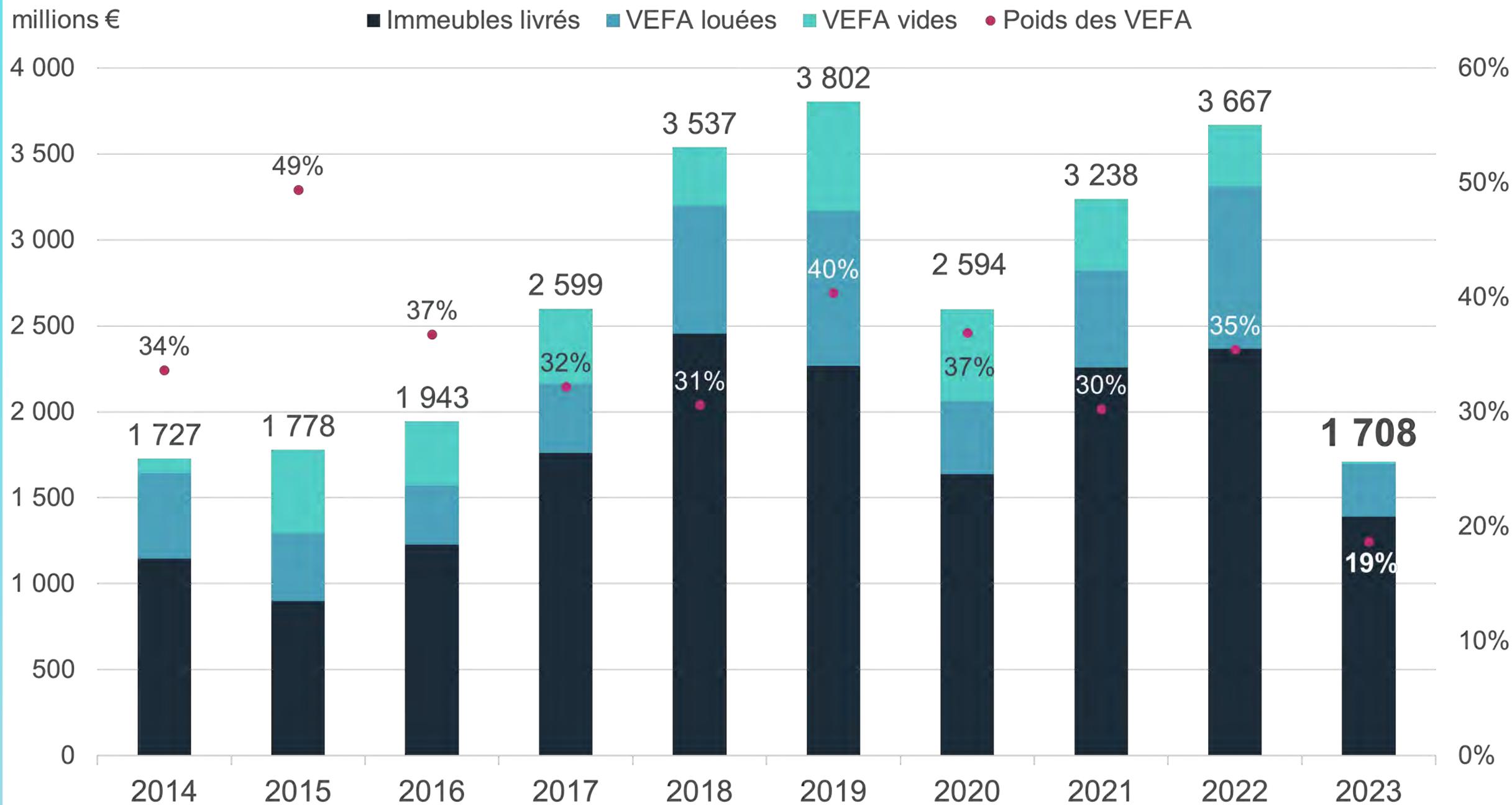
Source : BNP Paribas Real Estate | janvier 2024





Un marché des VEFA à l'arrêt

La part des VEFA dans les montants investis

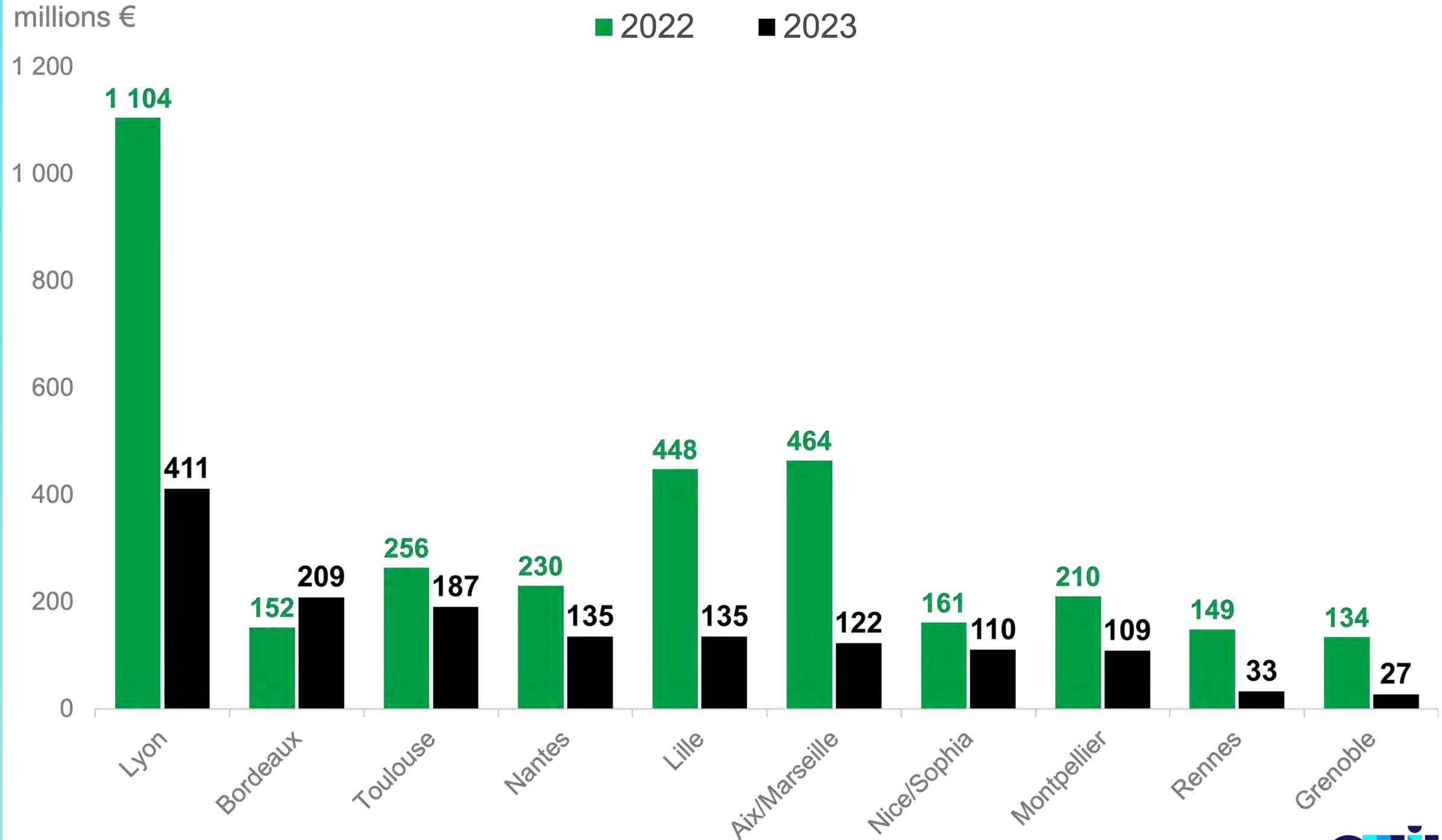


Source : BNP Paribas Real Estate | janvier 2024





Investissement bureaux en Régions (top 10 des villes régionales)



Source : BNP Paribas Real Estate | janvier 2024



Toulouse occupe la troisième place des métropoles régionales

187 M €

Volume global des bureaux 2023

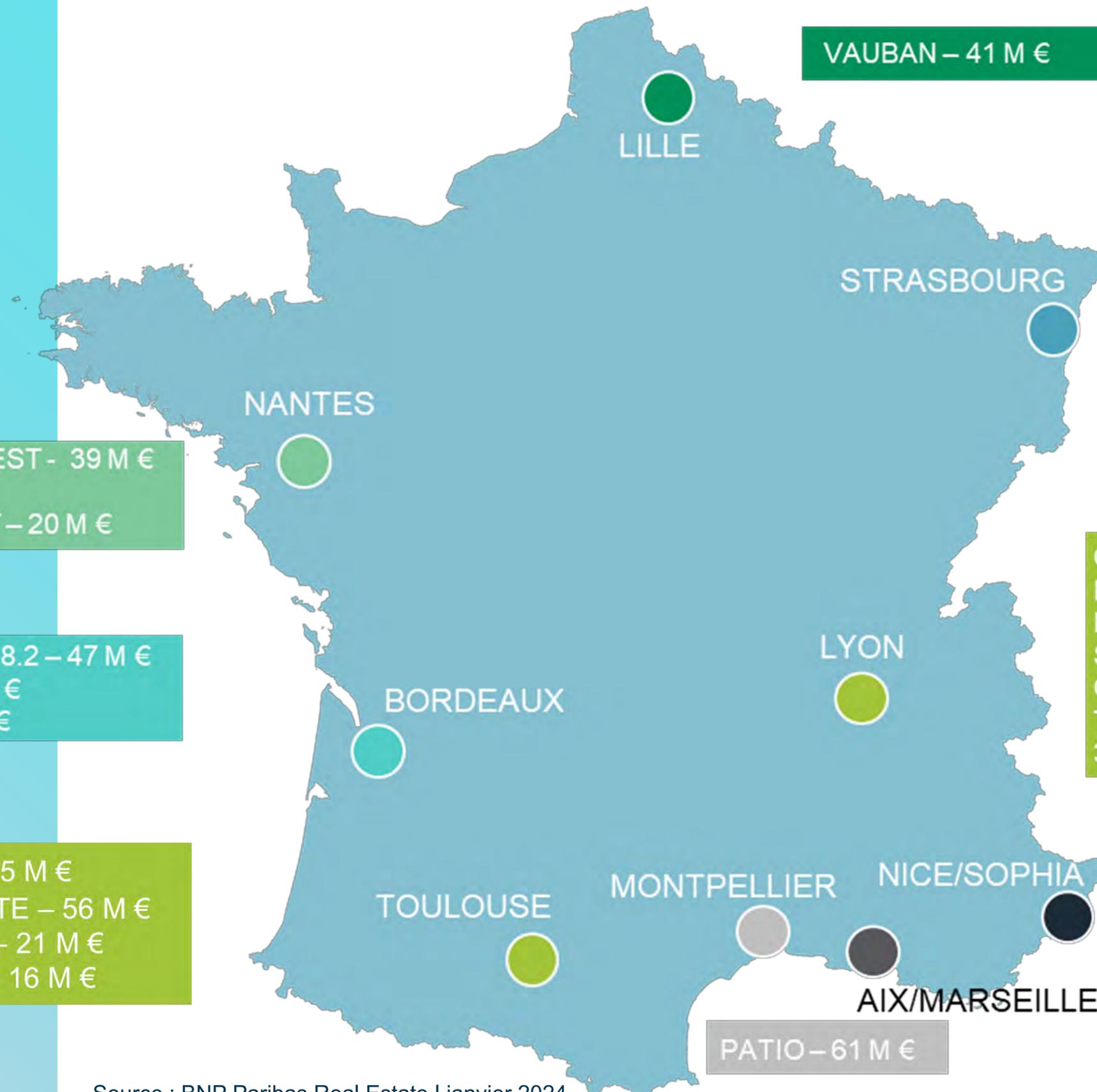


Les principaux deals en bureaux en 2023

LE CARROUSEL OUEST - 39 M €
KERAN - 35 M €
LE CARROUSEL EST - 20 M €

FACTORE QUAI 8.2 - 47 M €
CAP HORN - 36 M €
RAVEZIES - 32 M €

1PULSION - 55 M €
21 MARQUETTE - 56 M €
CLAYSTONE - 21 M €
MILLENIALS - 16 M €



Source : BNP Paribas Real Estate | janvier 2024



Volume Global

219 M €

Bureaux

187 M €

-27% sur un an

Activités / Log.

31 M €

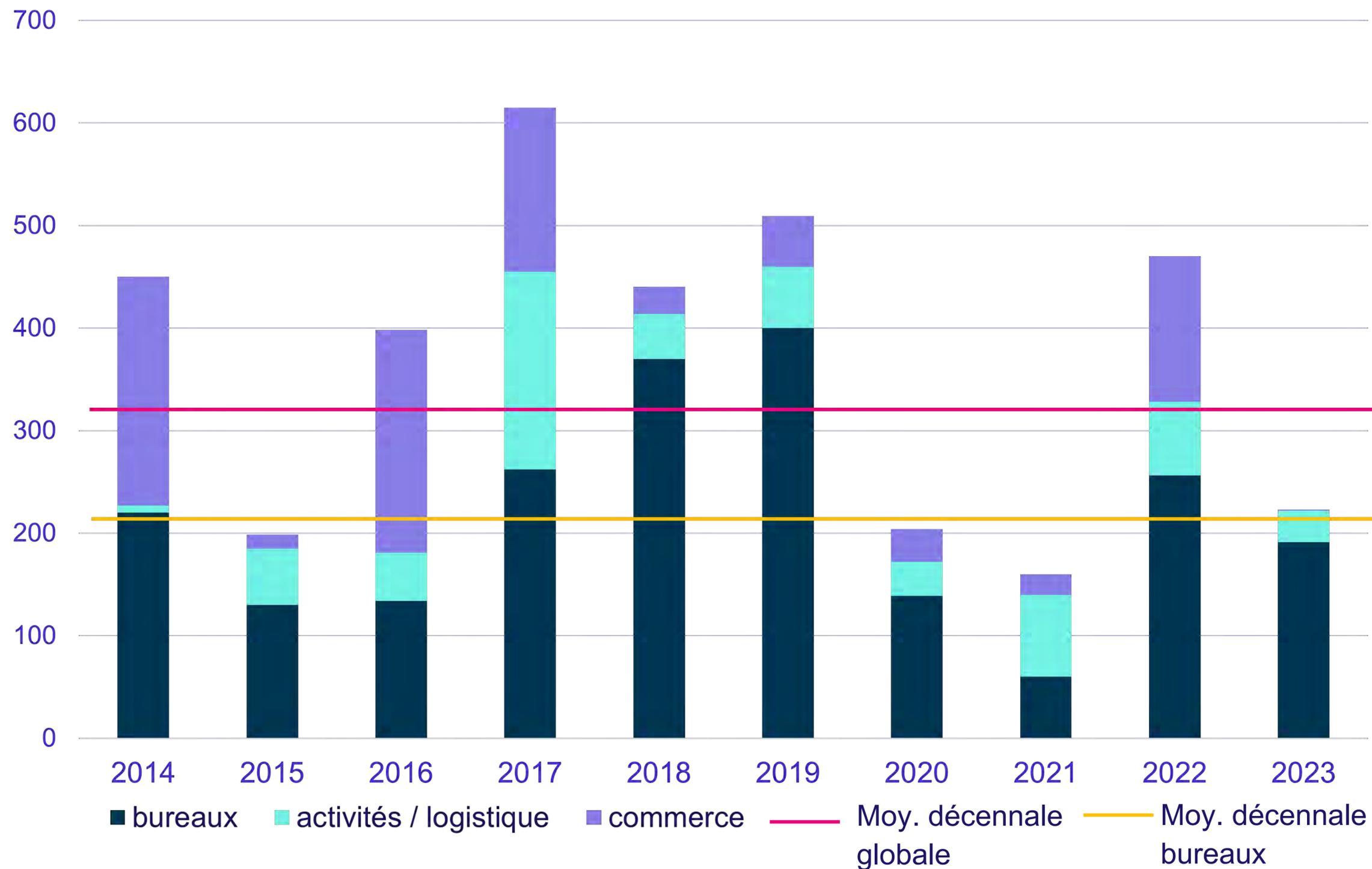
-57% sur un an

Commerces

1 M €

-99% sur un an

Les volumes investis à Toulouse en 2023 (en millions d'euros)



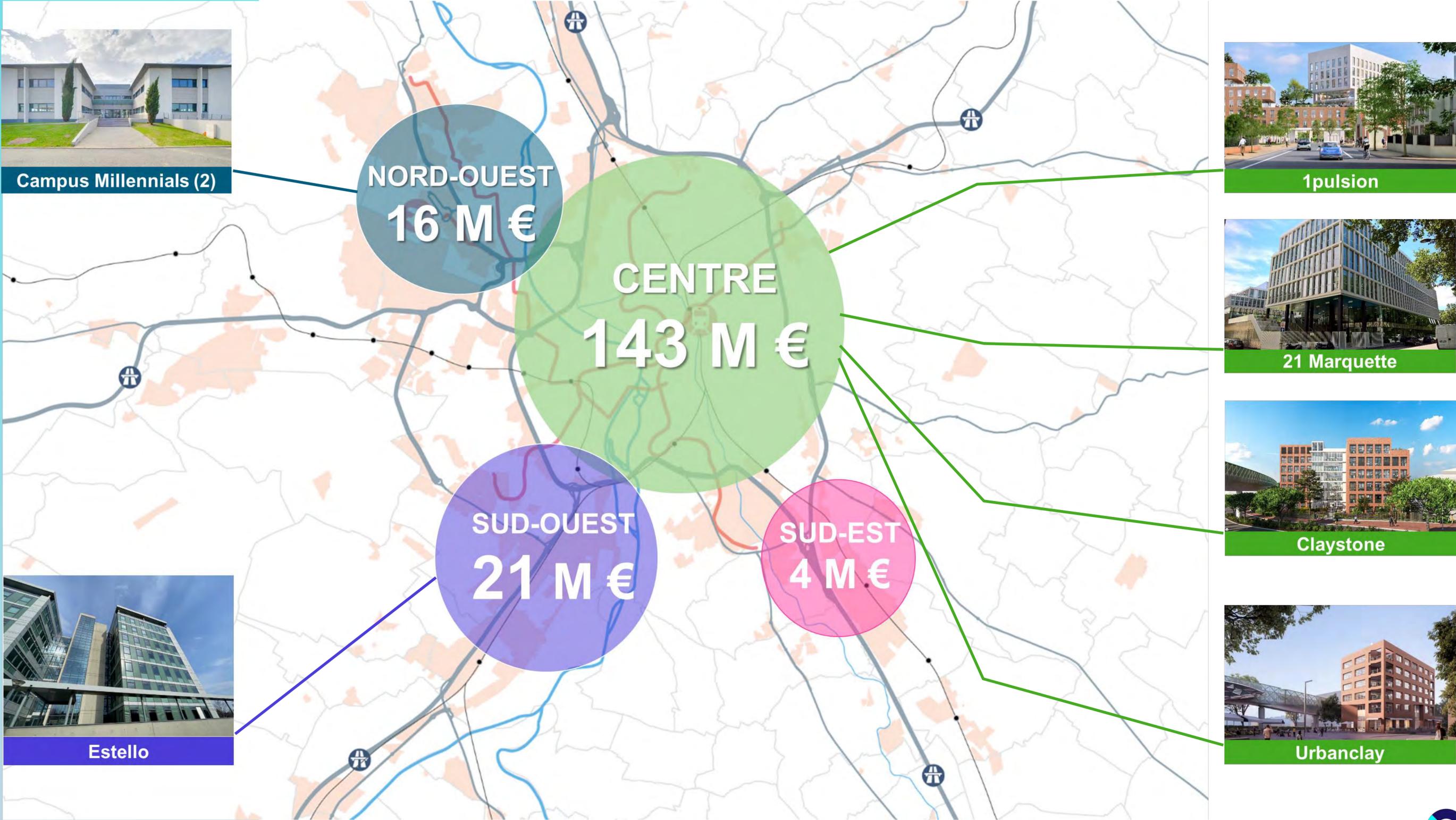
Source : BNP Paribas Real Estate | janvier 2024





Répartition géographique des volumes investis (bureaux)

Principales transactions

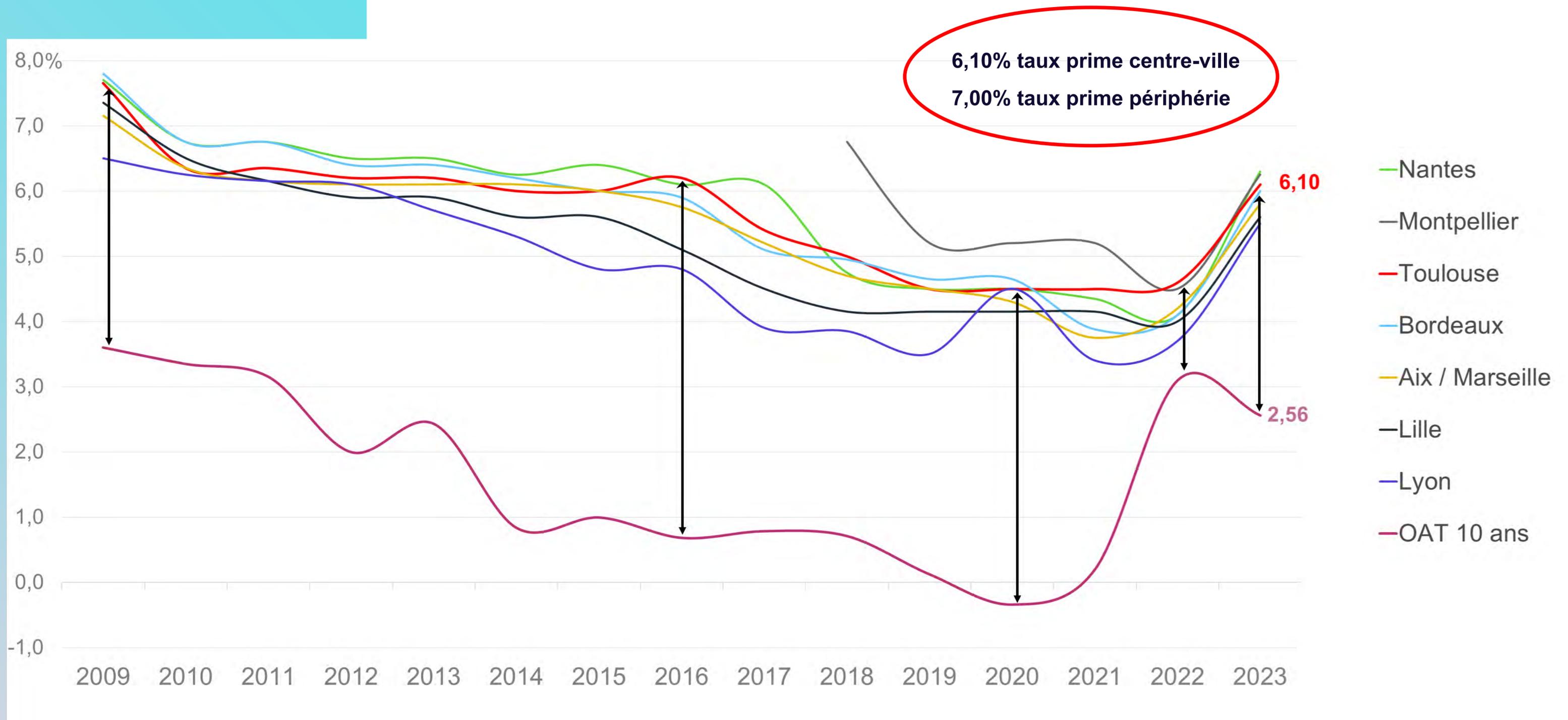


Source : BNP Paribas Real Estate | janvier 2024





Évolution comparée des taux de rendement prime bureaux





Synthèse

Marché de l'investissement Toulousain en 2023

219 M €

Volumes investis
toutes classes d'actifs confondues

Volume bureaux

187 M €

(soit 85% des volumes investis)

Toulouse représente 16% (vs 10% en 2022)
des volumes investis en bureaux en
Régions

6,10 %

Taux prime Centre-Ville

7,00 %

Taux prime Périphérie

Baisse de l'inflation attendue autour de
3% au 2nd semestre

Première baisse des **taux directeurs** de la
BCE attendue en juin

Maintien de l'OAT sur un plateau proche
des 3%

Niveau de collecte des SCPI en baisse

Diminution de l'equity disponible

Hausse des coûts de financement

Difficultés d'accès à la dette





Observatoire Toulousain
de l'Immobilier d'Entreprise

MERCI DE VOTRE ATTENTION



CBRE



KEOPS
by DCT
Capital Transaction



Immobilier d'entreprise : Dessiner les territoires de demain

Changement, rupture ou révolution ?

Des clés pour comprendre les nouvelles trajectoires des besoins en immobilier d'entreprise

Table ronde animée par Béatrice GIRARD



Arline GAUJAL KEMPLER,



Elsa AMADIEU,



France VIDAL,



Marc DELPOUX

