auat toulouse aire urbaine

Perspectives Villes

O.T.I.E.

Observatoire Toulousain d'Immobilier d'Entreprise

Pour le deuxième trimestre, un marché d'immobilier d'entreprise soutenu

La demande placée de bureaux est en hausse de 26 % par rapport à la moyenne réalisée depuis 2003 sur le deuxième trimestre. La demande endogène est le moteur de la transaction pour les bureaux (agrandissement et relocalisation sur l'agglomération). Les locaux d'activité enregistrent une hausse comparée au deuxième trimestre 2006 liée à la dynamique des locaux mixtes.

Avec plus de 25 500 m², le marché de bureaux reste actif

Les transactions de bureaux neufs représentent 50 % des volumes commercialisés. Les surfaces moyennes des opérations sont en nette progression.
Sur le premier semestre, avec 65 300 m², les volumes commercialisés atteignent des records comparés aux cinq dernières années.

L'offre tertiaire est en augmentation grâce à l'arrivée de bureaux neufs

d'un volume de 16 500 m² dont les 2/3 sont localisés sur le sud-est, 1/3 sur le nord-ouest. 44 500 m² de nouveaux programmes neufs seront livrés d'ici juin 2008 : quatre opérations sur la zone de Labège Innopole, trois à Colomiers, deux à Blagnac, deux autres à Toulouse et enfin une sur Balma.

La demande placée de locaux mixtes et d'entrepôts est en hausse

Elle est directement liée à celle de la demande d'ateliers et de locaux de fabrication.
Cependant, les niveaux de commercialisation sont en baisse sur le 1er semestre comparés à 2006, liés à la faiblesse des transactions d'entrepôts (3 000 m² contre 31 000 au cours du premier semestre 2006).

Avec 115 600 m², le stock immédiatement disponible est en légère baisse sur un an

L'offre de locaux neufs est estimée à 20 000 m² dont un entrepôt de 8 000 m² situé sur Eurocentre.

Les transactions significatives réalisées au cours du trimestre

Pour les bureaux

- **Altran**, société spécialisée dans le conseil en innovation a loué des bureaux neufs à Blagnac d'une surface de 7 630 m² (opération clef en main).
- **Akka Technologies,** société d'ingénierie, a pris en location des bureaux de seconde main d'une surface de 2 365 m² dans l'immeuble Pythagore à Colomiers.
- **CS System** a transféré ses locaux dans un immeuble neuf d'une surface de 1 851 m² sur la zone de Saint-Martin du Touch à Toulouse.
- Avec 1 000 m², **Epag Axe Sud**, école d'art graphique, s'est implantée dans de nouveaux locaux rue des Amidonniers à Toulouse.

Pour les locaux d'activité

- **Tridem Pharma** vient de louer des locaux neufs d'une surface de 3 900 m² à Escalquens.
- **ALC** vient d'acquérir un local de seconde main de 3 400 m² à Saint-Jory.
- **Ouest Isol**, société de construction, a loué un bâtiment ancien de 2 068 m² à Colomiers.
- La société de transports **Jardel** a pris en location un local d'entreposage de seconde main d'une surface de 1 150 m² à Beauzelle.
- **Sac Indus**, a acheté un entrepôt de seconde main de 1 700 m² à Portet-sur-Garonne.

Les chiffres clés du deuxième trimestre

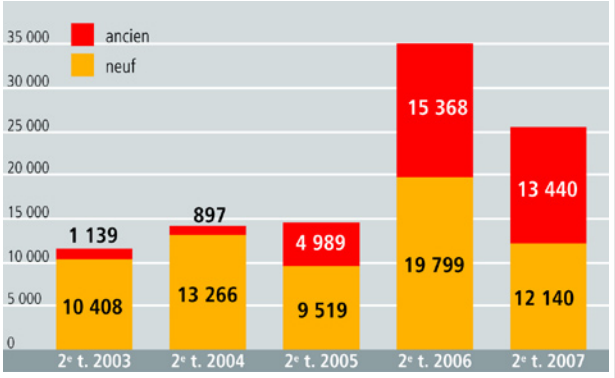
BUREAUX	2° trimestre 2006	2° trimestre 2007
Nombre de transactions	74	56
Surface commercialisée (en m²)	35 167	25 580
Stocks immédiatement disponible (en m²)	64 800	69 300

LOCAUX D'ACTIVITE	2° trimestre 2006	2° trimestre 2007
Nombre de transactions	24	23
Surface commercialisée (en m²)	18 112	21 678
Stocks immédiatement disponible (en m²)	125 100	115 600

Le marché de bureaux

Le marché du neuf représente 50 % des transactions du trimestre

Évolution des surfaces commercialisées de bureaux (en m²)



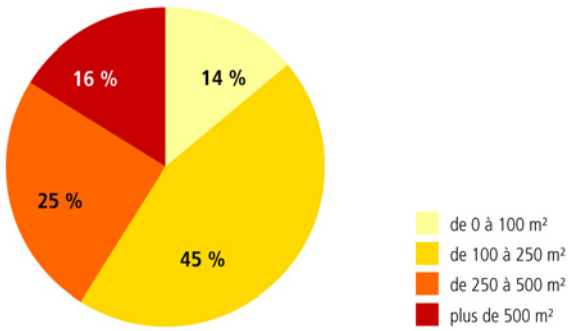
Le marché en baisse comparé au deuxième trimestre 2006

Cette tendance s'explique par la faiblesse des ventes à utilisateurs (1 497 m² recensés). D'autre part, aucune opération en compte propre n'a été recensée au cours du trimestre.

Le secteur locatif, quant à lui, reste toujours aussi dynamique, il représente 95 % des surfaces commercialisées dont une transaction clef en main de 7 630 m².

La surface moyenne des transactions enregistrées sur ce trimestre est de 449 m² contre 324 m² en moyenne depuis 2003

Répartition du nombre de transactions par surface



La surface moyenne des transactions est en hausse

Les surfaces inférieures à 100 m² représentent 14 % du nombre de transactions et un volume de 458 m².

Avec 10 transactions de plus de 500 m², les transactions des grandes surfaces accusent une légère baisse en nombre (18 transactions au deuxième trimestre 2006) comme en volume 16 516 m² contre 18 711 m².

La majorité des transactions a une surface de 250 à 500 m².

La demande placée de bureaux neufs est localisée sur Toulouse et Blagnac

Répartition de la demande placée par commune (en m²)

Toulouse	10 948
Blagnac	8 742
Colomiers	2 415
Labège	1 870
Ramonville-Saint-Agne	574
Autres communes	1 031

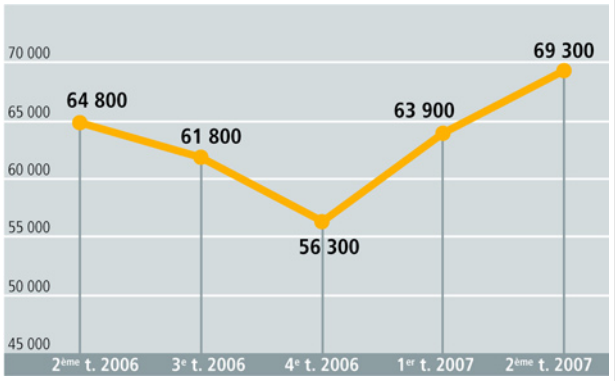
Un marché qui reste concentré sur le cœur d'agglomération

Sur le nord-ouest, les surfaces de bureaux commercialisées sont principalement situées sur la zone aéroportuaire à Blagnac et Gramont à Colomiers.

Le sud-est représente 10 % de la demande placée, dont près de 1 900 m² sur la zone de Labège Innopole.

L'arrivée de bureaux neufs permet une légère hausse des stocks immédiatement disponibles

Évolution des stocks de bureaux (en m²)



Le taux de vacance sur l'aire urbaine de Toulouse est de 3 %

Depuis fin décembre 2006, le stock immédiatement disponible augmente grâce à l'arrivée de bureaux neufs.

Ce stock neuf a doublé en un an : il est passé de 7 400 m² à plus de 16 500 m² ce trimestre. Cette offre est localisée principalement sur Labège (11 200 m²), mais aussi à Bruguières (un immeuble de 2 500 m²), Blagnac (1 000 m²). Environ 900 m² de bureaux neufs disponibles sont recensés à Toulouse et Colomiers.

Le marché de locaux mixtes et d'entrepôts

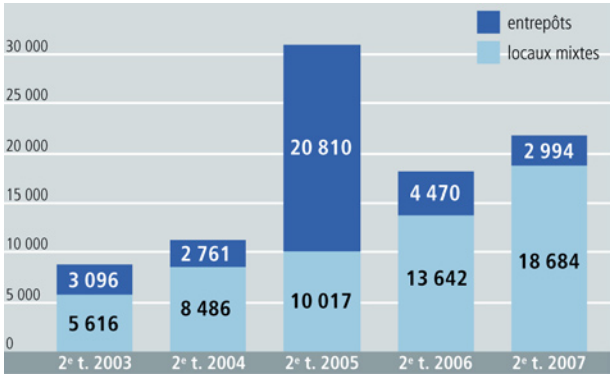
Avec 21 700 m², le marché est en hausse comparé au deuxième trimestre 2006

Le marché des entrepôts reste atone ce trimestre avec moins de 3 000 m² commercialisés.

Par contre, la demande placée de locaux mixtes continue de progresser en nombre comme en surface. 21 transactions recensées pour plus de 18 500 m².

Avec près de 7 000 m², les ventes à utilisateurs représentent 30 % des volumes commercialisés.

Évolution des surfaces commercialisées de locaux mixtes et d'entrepôts (en m²)



Un marché des locaux mixtes soutenu

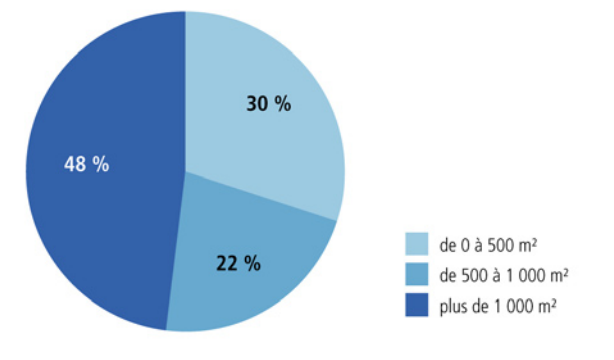
Une transaction sur deux est inférieure à 500 m²

Onze transactions inférieures à 500 m² sont recensées pour un volume total de 1 300 m².

Les transactions de plus de 1 000 m² représentent 30 % du nombre total. Cependant aucune transaction supérieure à 5 000 m² n'a été réalisée.

La surface moyenne des transactions est de 942 m², en hausse comparée au deuxième trimestre 2006 (755 m²).

Répartition du nombre de transactions par surface



Le marché des très petites et moyennes surfaces reste dominant

Les zones d'activité les plus attractives sont celles du sud-est et du nord-ouest

Le sud-est capte près de 18 % de la demande placée du trimestre, le nord-ouest comme le sud environ 16 %. Les zones d'activité de Toulouse concentrent un peu moins de 13 % des volumes commercialisés. Une seule transaction sur la couronne péri-urbaine a été recensée.

Répartition de la demande placée par commune (en m²)

Beauzelle	1 150
Colomiers	2 370
Escalquens	3 900
La Magdelaine-sur-Tarn	1 375
L'Union	2 813
Portet-sur-Garonne	3 412
Saint-Jory	3 400
Toulouse	2 804
Autres communes	454

Un marché diffus sur l'aire urbaine

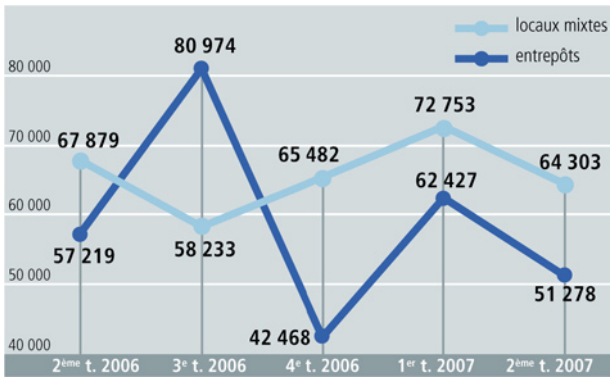
Un stock immédiatement disponible qui baisse

L'enquête du deuxième trimestre a permis de recenser 64 300 m² de locaux mixtes vacants et 51 300 m² d'entrepôts.

Le stock neuf est de 18 400 m² dont sept locaux mixtes d'une surface de 8 500 m² et deux entrepôts de 9 900 m² dont un de 8 000 m² situé sur Eurocentre.

Des projets de construction sont identifiés à Colomiers sur la Zac des Ramassiers et à Toulouse sur la zone de Saint-Martin du Touch.

Évolution des stocks de locaux d'activités et d'entrepôts (en m²)



115 600 m² de locaux d'activité disponibles

Les caractéristiques de la demande placée du trimestre

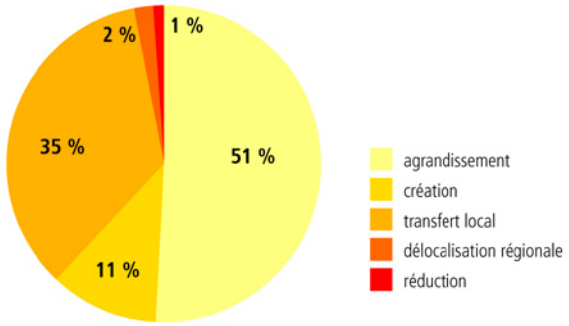
En ce début d'année, l'Otie a décidé d'analyser de nouveaux indicateurs afin de mieux connaître les raisons des changements d'implantation des entreprises et leur secteur d'activité. Cette information est conjoncturelle et sera consolidée en fin d'année avec une étude spécifique sur la demande.

Les résultats de l'enquête du deuxième trimestre, **dans le secteur tertiaire**, montre que 2 % des transactions sont liées à une délocalisation régionale, 11 % à une création d'établissement, 35 % à un transfert dans l'agglomération et 51 % à une extension. Les secteurs de la recherche et du développement (11 opérations recensées), de l'informatique (10 transactions), les administrations et les collectivités locales (10 opérations) représentent 50 % du nombre de transactions.
Cette tendance est représentative de l'activité trimestrielle et montre que les entreprises qui ont réalisé une transaction de bureaux confortent leur implantation en s'agrandissant.

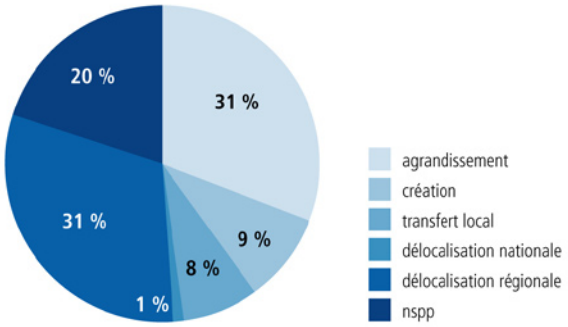
Pour **les locaux mixtes et les entrepôts**, 60 % des transactions concernent une délocalisation régionale et un agrandissement. Les transferts représentent 8 % des surfaces commercialisées et les créations 9 %. La construction est le secteur qui représente le plus grand nombre d'opérations (8 transactions), arrivent ensuite les secteurs du commerce de gros, de l'industrie qui ont été les plus porteurs avec pour chacun quatre transactions.

Dans cette première phase d'analyse sectorielle, quelques tendances sont à retenir pour les locaux d'activité :
- le marché est essentiellement soutenu par des entreprises qui se développent
- les transactions montrent l'attractivité de l'aire urbaine : au total dix transactions dont 5 sont liées à des créations, 4 à des délocalisations régionales et 1 délocalisation nationale.

Répartition des surfaces commercialisées de bureaux selon l'objet de la transaction



Répartition des surfaces commercialisées de locaux d'activités selon l'objet de la transaction



Définitions

Transactions ou demande placée : ensemble des transactions à la vente ou à la location réalisées par les utilisateurs finaux

Stock immédiat : ensemble des surfaces vacantes en date de l'enquête

Stock neuf à 12 mois : ensemble des immeubles neufs qui seront livrés sur les 12 prochains mois

Locaux d'activité : bâtiments destinés aux activités de petite production ou petite distribution permettant de regrouper toutes les fonctions de l'entreprise sous un même toit.
Les locaux commerciaux destinés aux professionnels sont également pris en compte (ex : garage, marchand de matériaux...)

Entrepôts : bâtiments destinés au stockage et à l'entreposage.

Source : enquête trimestrielle Otie - auat

Chaque trimestre, une enquête est réalisée auprès des professionnels de la commercialisation afin de recenser les transactions et les stocks. Elle est complétée par une enquête auprès des promoteurs et des grands utilisateurs finaux afin de déterminer les transactions en direct et les comptes-propres.

Les communautés d'agglomération nous transmettent leurs données pour nous permettre d'affiner cette enquête.

auat
Le Belvédère, 11 bd des Récollets
31078 Toulouse cedex 4
Tél 05 62 26 86 26 - Fax 05 61 52 71 36
www.auat-toulouse.org