

ETUDE DE MARCHÉ 2023

BUREAUX – ACTIVITÉS – COMMERCE – INVESTISSEMENT

Arthur Loyd Toulouse

édition 2024



notre équipe

direction



**Jonathan
JINKINS**
Directeur



**Liza
SOULAGNET**
*Assistante
de Direction*

pôle « bureaux »



**Adrien
FAURE**
Consultant



**Neda
MCHEGGUI**
Consultante

pôle « commerces »



**Brigitte
FERRARA**
Consultante

pôle « activité, entrepôts, logistique »



**Augustin
LEFEBVRE**
Consultant



**Nicolas
KWIATKOWSKI**
Consultant

pôle « marketing »



**Lauriane
LOUP**
*Assistante commerciale
et marketing*



Le réseau Arthur Loyd

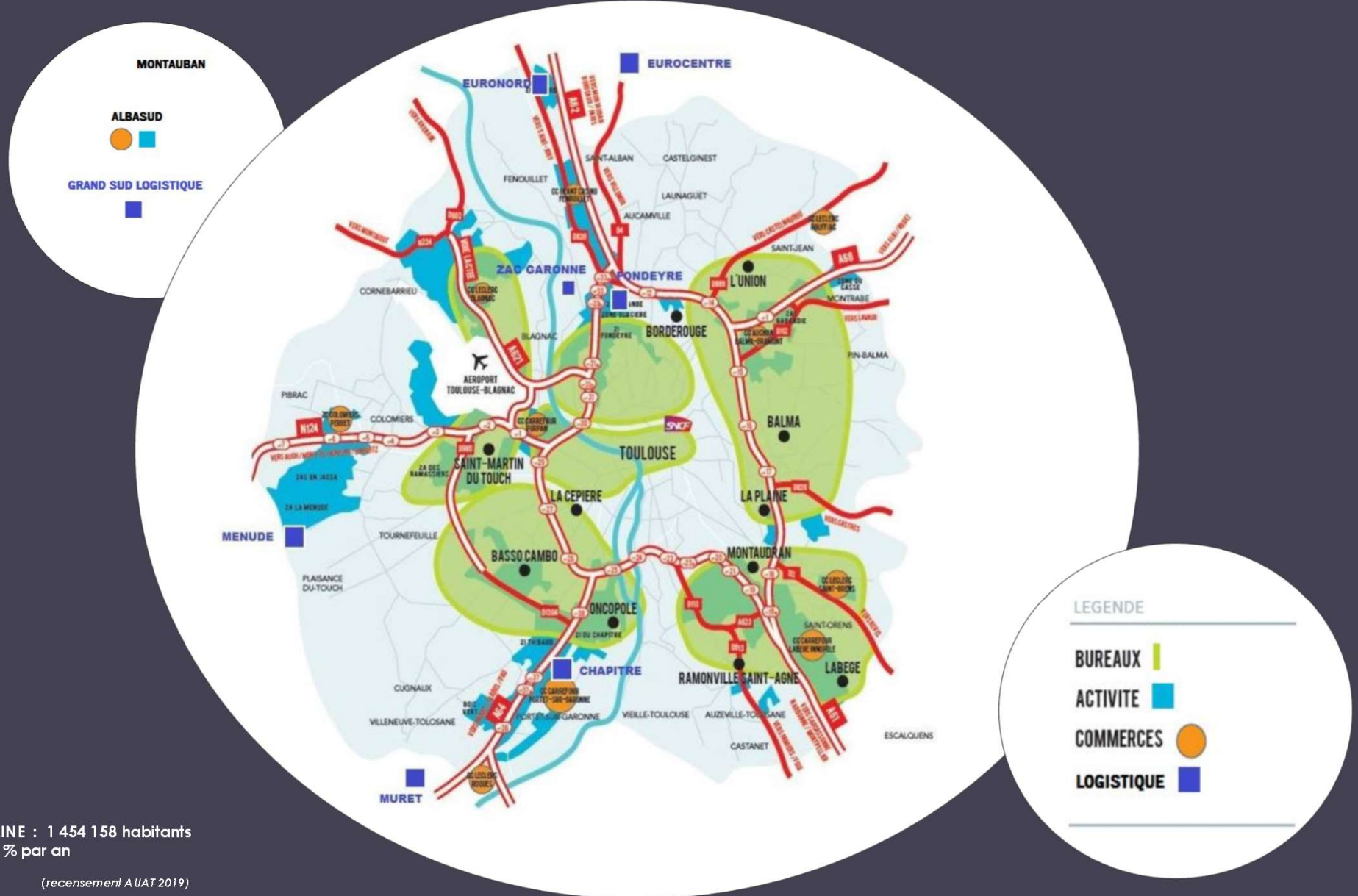
1^{er} Réseau National de Conseil en Immobilier d'Entreprise

- Plus de **70** agences :
la meilleure couverture du territoire
une connaissance fine des marchés
- 450** collaborateurs qualifiés et motivés
- 3** équipes transverses :
Asset Management
Investissement – Logistique
- 3 130 000** m² commercialisés en 2023
avec **3 330** transactions





l'agglomération toulousaine et ses parcs



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

(recensement AUAU 2019)

SOMMAIRE

1

introduction

page 6

2

les bureaux

page 9

3

les locaux
d'activités, entrepôts
et logistique

page 23

4

les commerces

page 31

5

l'investissement

page 37



introduction



Toulouse, métropole la plus attractive de France reste une ville forte et dynamique. Toutefois, comme toutes les grandes métropoles, notre belle ville rose et sa périphérie connaissent depuis la fin d'année 2023, un ralentissement du marché de l'immobilier d'entreprise qui tend à se confirmer sur le 1^{er} semestre 2024.

Le segment du marché tertiaire apparaît plus impacté que l'année précédente avec à disposition une offre trop rare. Le taux de vacance reste faible : 2,9 % contre 3,7 % l'année précédente et le stock de bureaux reste préoccupant, dû au fait d'un manque certain de libération de locaux, que nous appréhendions déjà l'année passée et surtout d'une offre neuve demeurant très rare.

Le nombre de transactions de locaux d'activités, d'entrepôts et de logistique tend à se maintenir mais la pénurie de l'offre et l'obsolescence de certains parcs d'activités commence à mettre en tension le secteur. Le manque de lancement de programmes en « blanc » de la part des promoteurs ralentit également considérablement l'installation des entreprises.

Le commerce de centre-ville reste attractif et une demande à la hausse est à noter. Mais l'offre de locaux disponibles reste précaire et surévaluée. Le projet de développement prévu autour de la gare Matabiau devrait enfin apporter un nouveau souffle au secteur.

Enfin, concernant le marché de l'investissement, celui-ci est certainement, le plus fortement impacté par la hausse spectaculaire des taux d'intérêts qui rend les produits d'investissements immobiliers moins compétitifs par rapport à d'autres typologies de produits financiers. Cependant, Toulouse est devenu la 1^{ère} métropole de France en termes d'attractivité selon notre Baromètre Arthur Loyd..Ce qui devrait avoir un effet positif lors de la reprise économique du pays.

* Source : Baromètre Arthur Loyd 2023



Arthur Loyd Toulouse, présent sur le marché depuis plus de 30 ans

Nous vous présentons ci-après, notre 11^{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 une bonne lecture et restons à votre disposition pour aborder avec vous les sujets qui vous animent.

Jonathan JINKINS

Manager Commercial

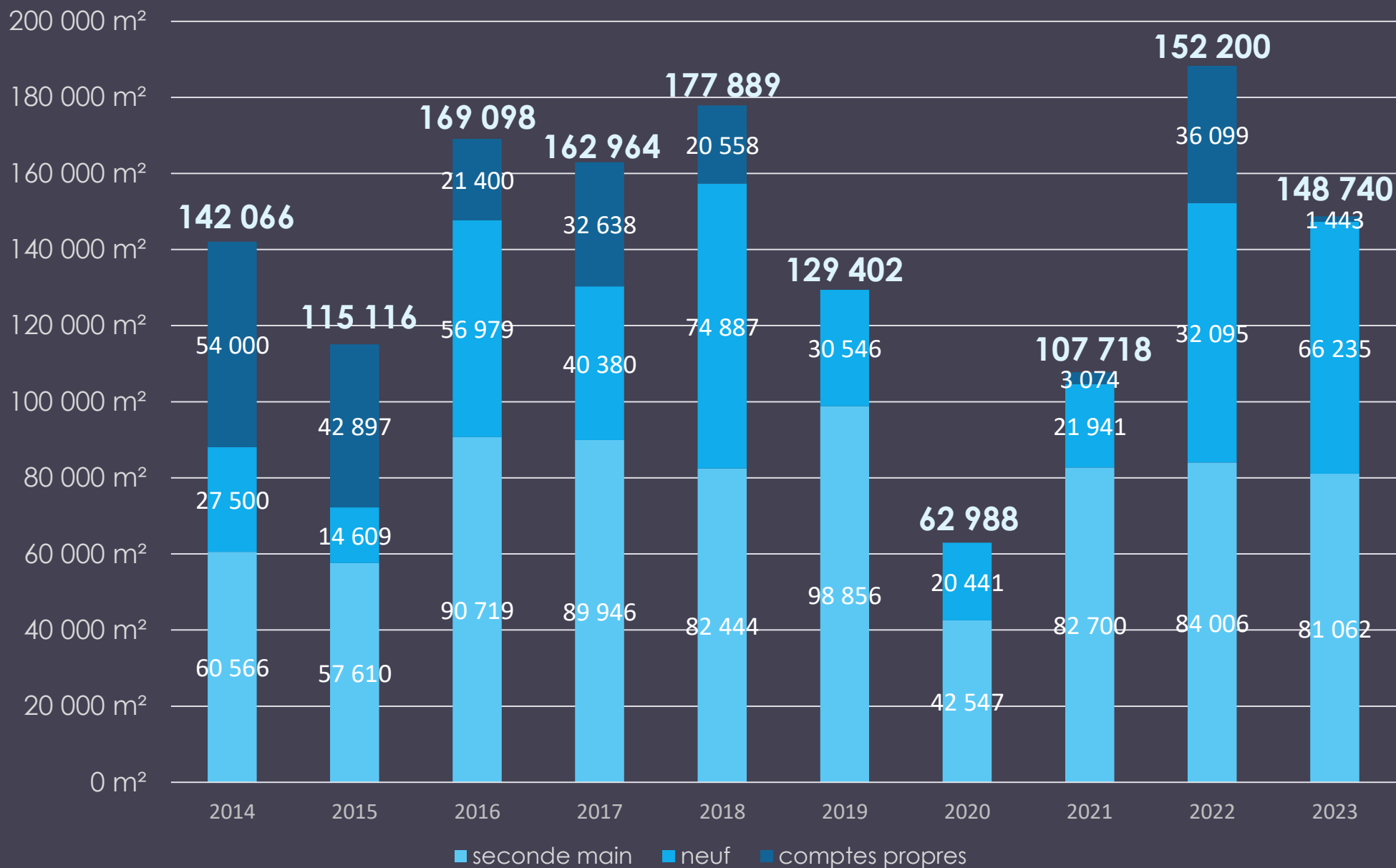




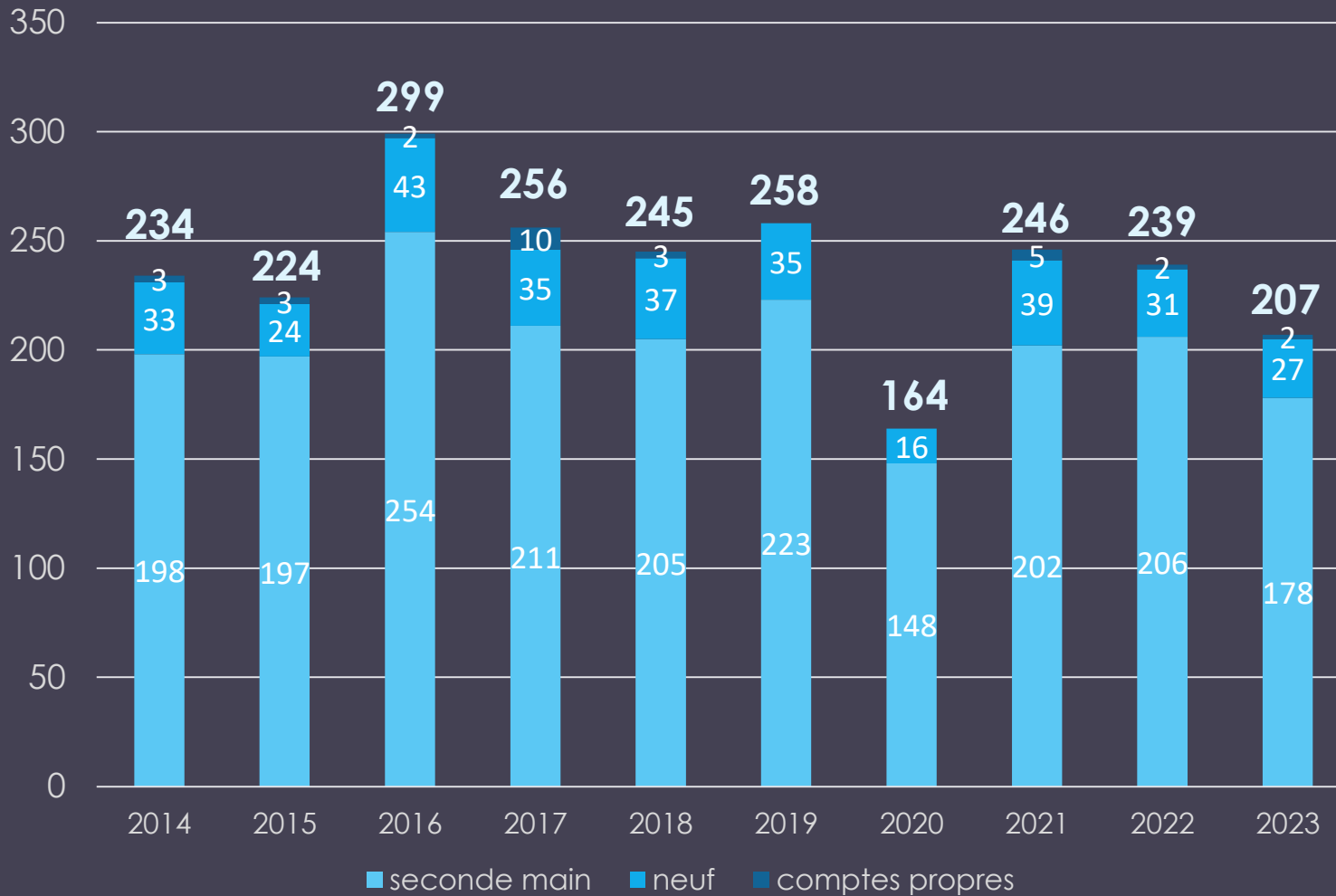
le marché des bureaux



demande placée en volumes



demande placée en nombre de transactions

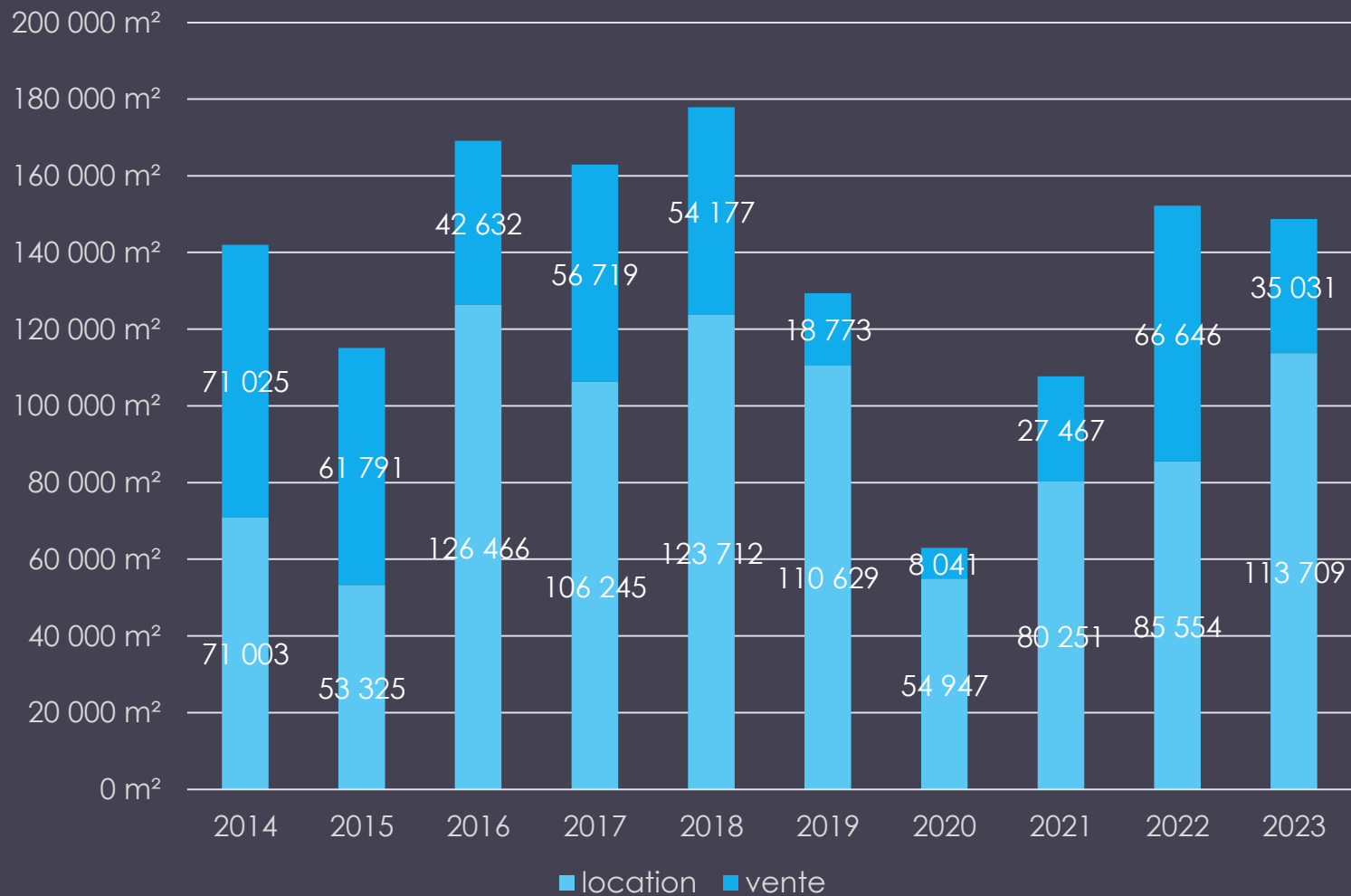


Taille moyenne des transactions





évolution des volumes vente/location



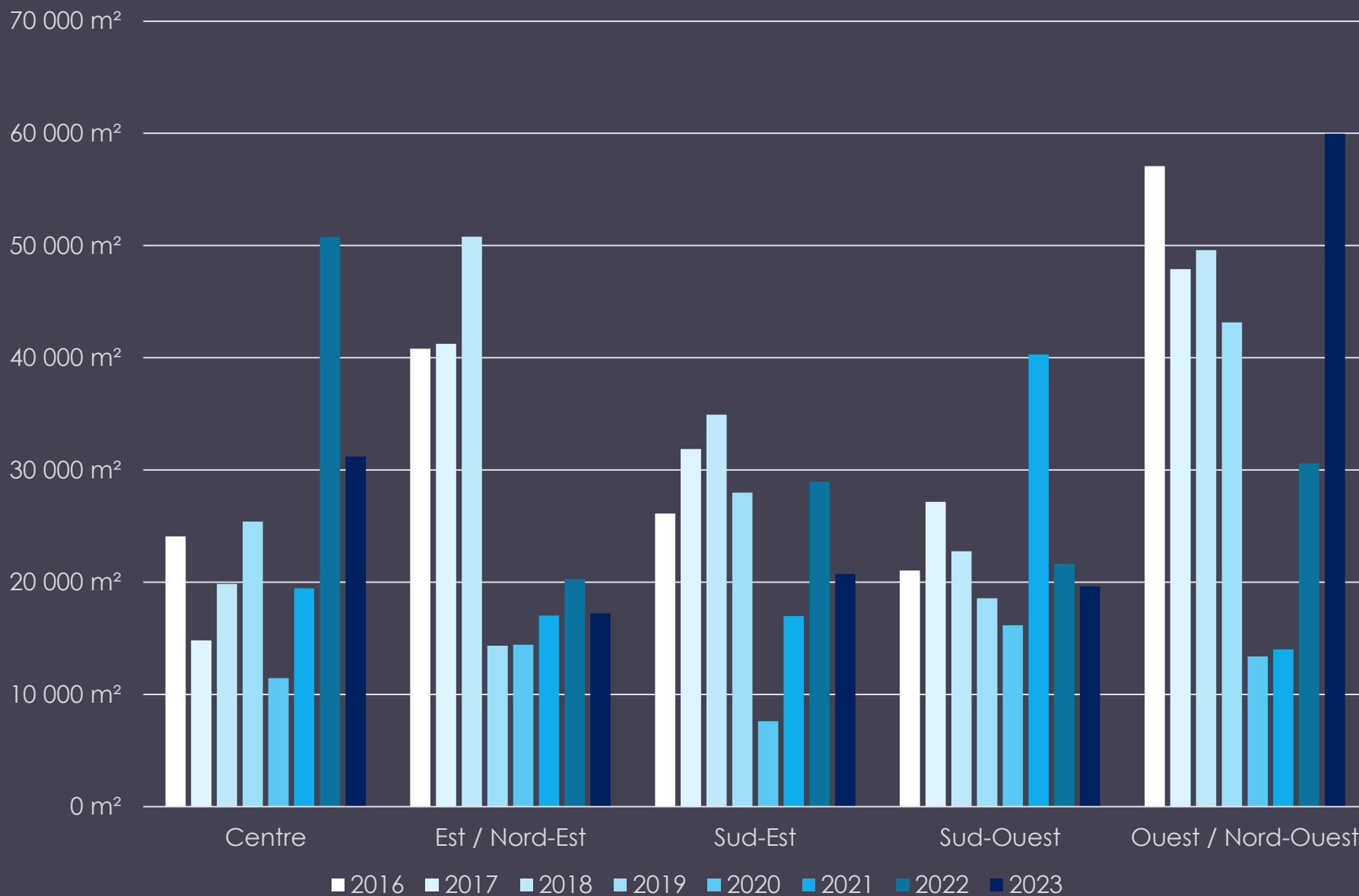
Taille moyenne des transactions



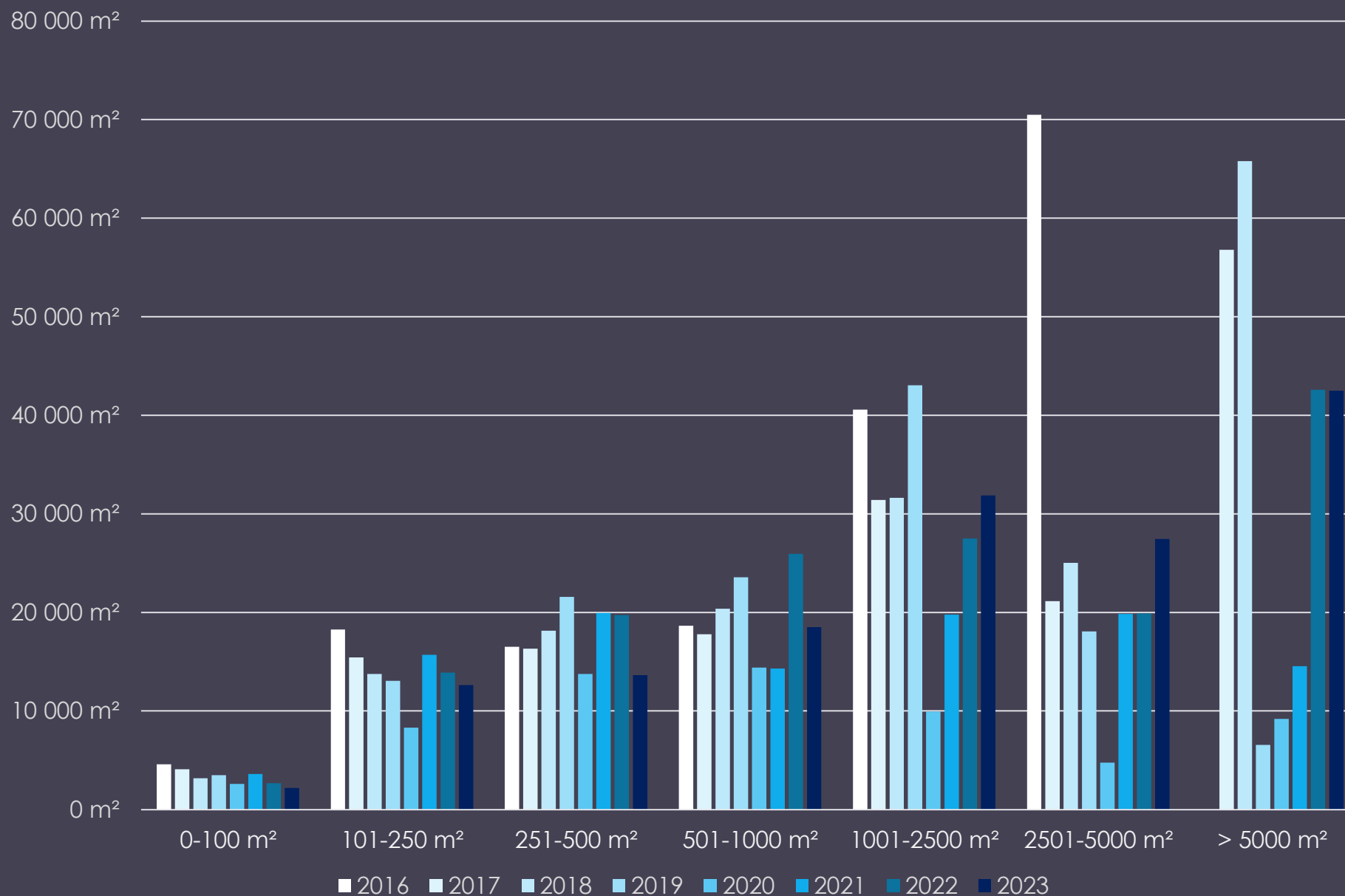
76 % des volumes traités en location



évolution de la demande placée par secteurs géographiques de 2016 à 2023 en volumes



analyse des volumes placés par tranches de surfaces





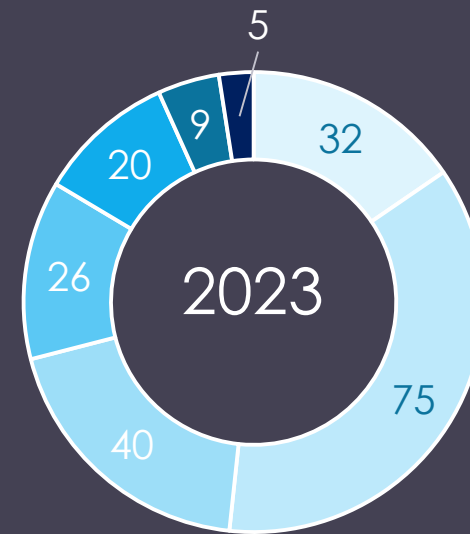
analyse du nombre de transactions par tranches de surfaces

239 transactions



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

207 transactions



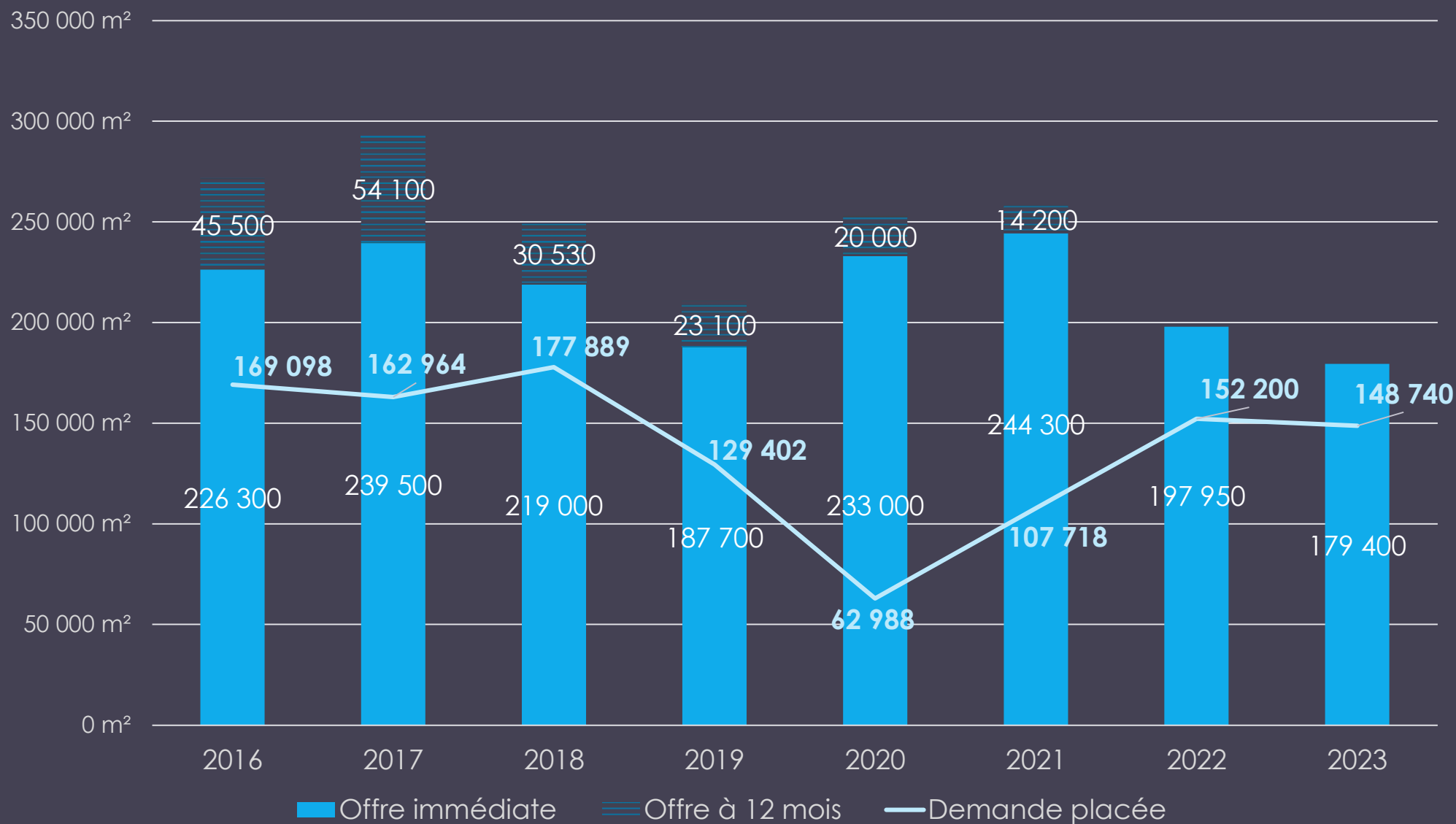
- 0-100 m²
- 101-250 m²
- 251-500 m²
- 501-1000 m²
- 1001-2500 m²
- 2501-5000 m²
- > 5000 m²



principales transactions bureaux en 2023

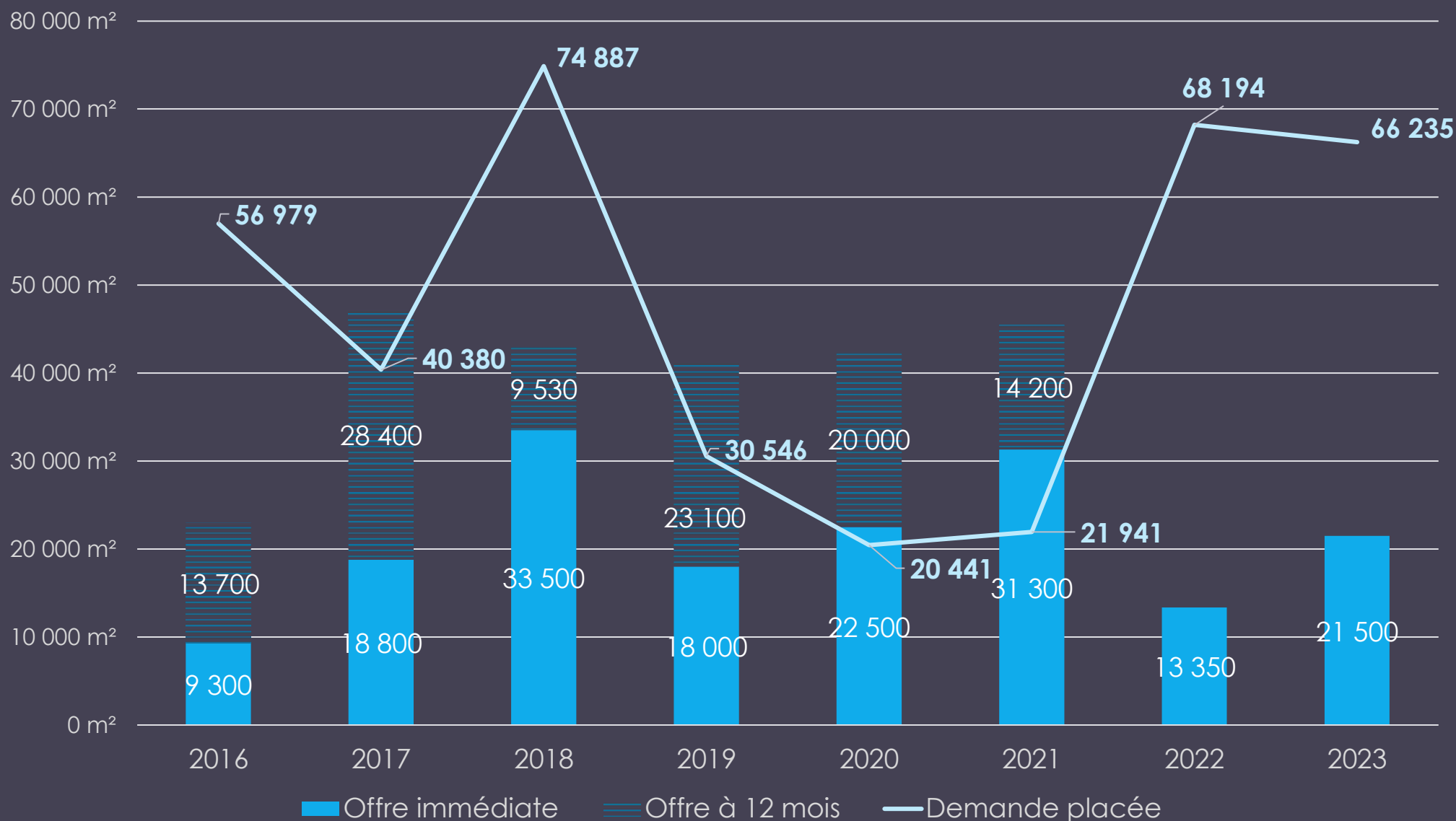
Preneur	Immeuble	Ville	Location / Vente	Surface	Prix de vente / Loyer annuel HT HC	Etat
INSITU BUSINESS CENTRE	LANDING	Blagnac	Location	10 799 m ²	165 € / m ²	Neuf
SNCF	1PULSION	Toulouse	Location	10 258 m ²	nc	Neuf
AIRBUS	SPOK / COLOMBUS	Toulouse	Vente	5 873 m ²	nc	Ancien
AIRBUS PROTECT	-	Blagnac	Location	5 500 m ²	nc	Neuf
PRO DIRECT MARKETING	ESTELLO	Toulouse	Location	3 653 m ²	95 € / m ²	Ancien

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



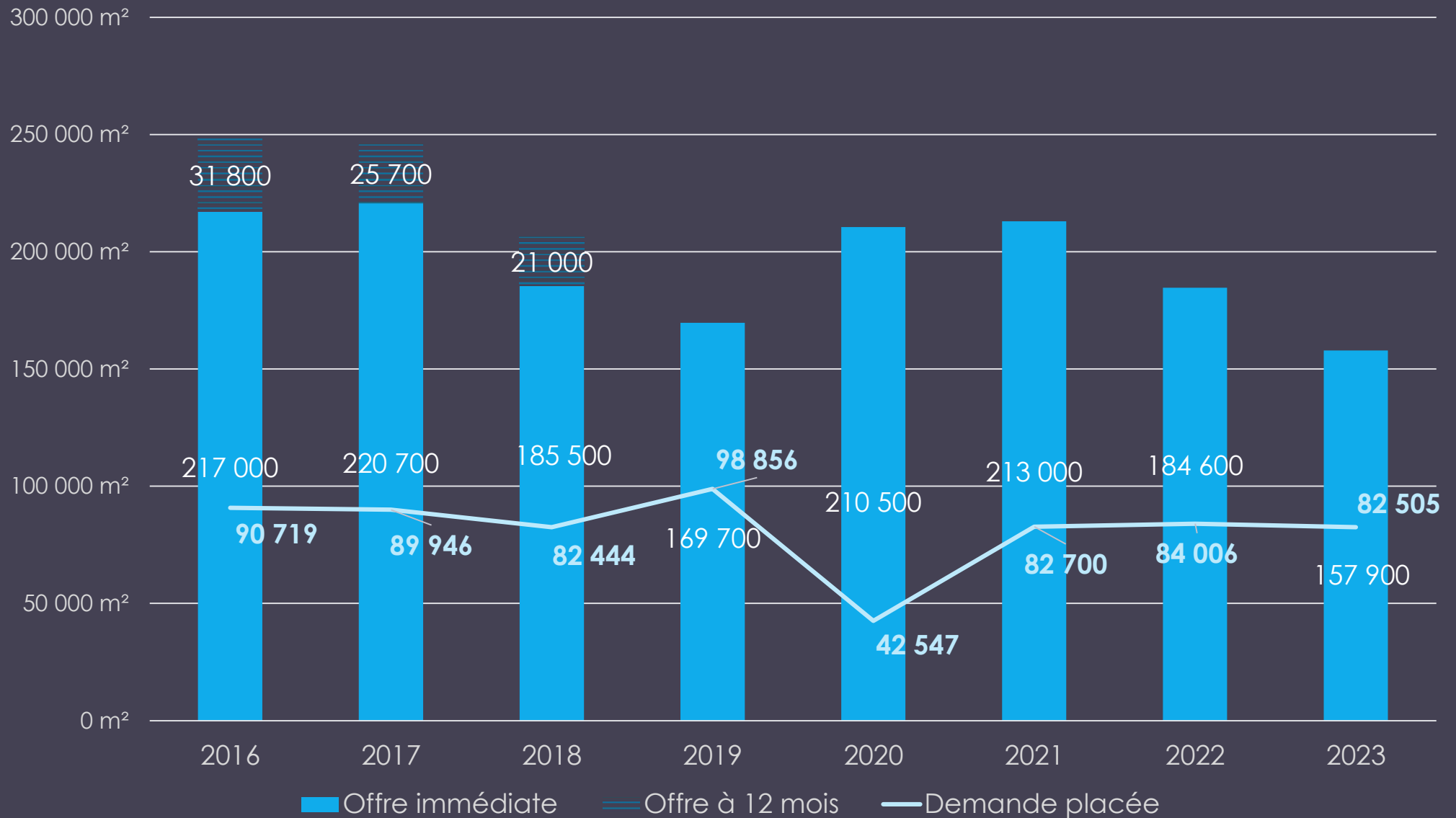


évolution de l'offre : le stock neuf comparé aux volumes des transactions



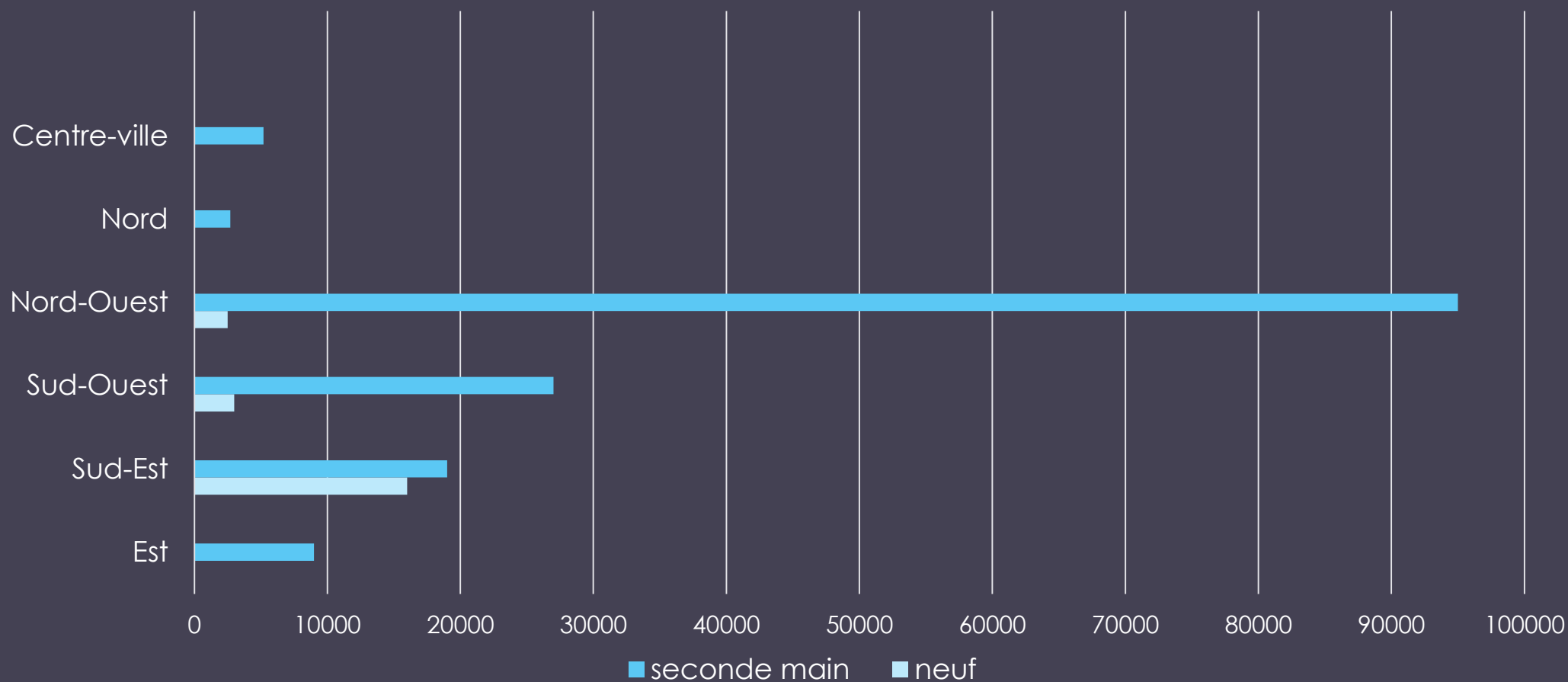


évolution de l'offre : le stock 2^{nde} main comparé aux volumes des transactions



l'offre immédiate par secteurs géographiques

Répartition du stock bureaux immédiatement disponible en m²
au 31 décembre 2023





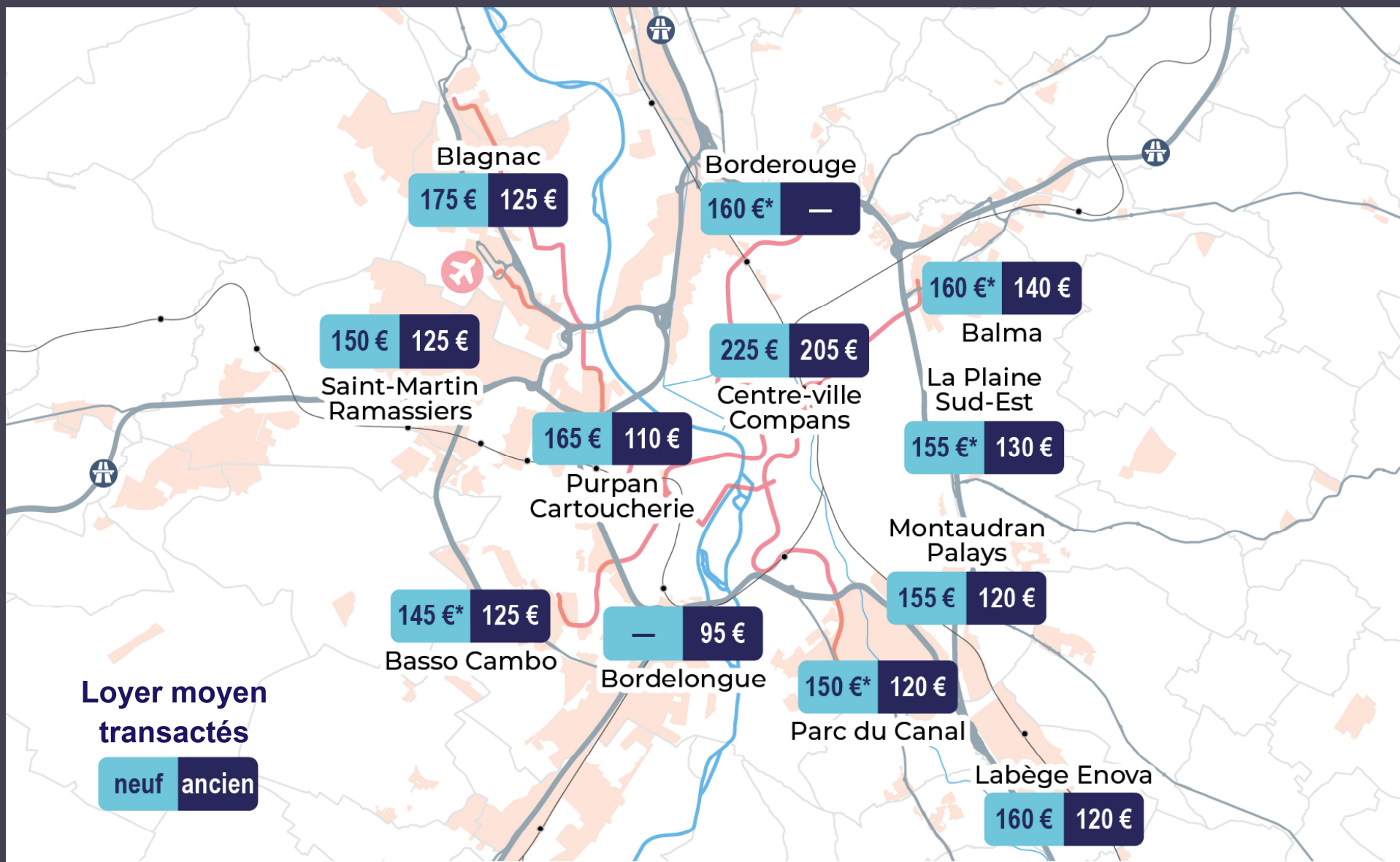
valeurs locatives moyennes pratiquées en 2023 par m² HT HC / an

	Centre	Est - Nord Est	Sud Est	Sud-Ouest	Ouest - Nord-Ouest
Neuf ou restructuré	205 à 270 €	155 à 160 €	150 à 160 €	145 €	150 à 175 €
Seconde main	225 €	130 à 140 €	120 €	95 à 125 €	125 €

valeurs à l'acquisition moyennes pratiquées en 2023 par m² HT HD

	Centre	Est - Nord Est	Sud Est	Sud-Ouest	Ouest - Nord-Ouest
Neuf ou restructuré	3 500 à 6000 €	2 800 €	2 800 €	2 750 €	2 800 €
Seconde main	2 500 à 5 000 €	1 100 à 2 000 €	1 000 à 2 000 €	800 à 1 800 €	1 000 à 1 800 €

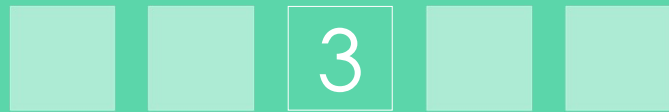
valeurs locatives moyennes pratiquées en 2023 par m² HT HC / an



Loyer moyen transactés

neuf ancien

Source : Bilan 2023 OTIE



le marché des locaux d'activités,
des entrepôts et de la logistique





le marché de l'activité en 2023

Faits marquants 2023

La dynamique de ce marché perdure avec une demande industrielle et logistique en progression.

Cependant, le taux de vacance est au plus bas (-60 % de stock en 5 ans).

Les différents pôles d'activités sont principalement convoités par les entreprises du secteur de l'aéronautique, la santé, l'innovation/recherche, la construction, l'énergie/environnement et la formation.

Transactions significatives

LA POSTE IMMOBILIER – Toulouse Larrieu
Vente – Messagerie clés en main – 6 700 m²

FNAC DARTY – Saint Alban
Location – Ancien – 1 902 m²

CARGOLOG –Eurocentre
Location – Ancien – 29 250 m²

PHILAE – Grisolles
Vente – Ancien – 16 000 m²

ASTR'IN – Montbartier Grand Sud Logistique
Location – Ancien – 12 833 m²

Commentaires

Nous constatons un attrait pour les pôles facilement accessibles et proches du cœur d'agglomération, ainsi qu'un marché toujours bien orienté avec une demande en logistique urbaine en progression.

Perspectives 2024

Malgré le ralentissement d'opérations neuves et le manque de foncier, la demande reste soutenue et le territoire attractif.
Quelques livraisons de programmes sont attendues.



les chiffres 2023 du marché de l'activité

demande placée par typologie et qualité de biens

	Neuf / Restructuré	Seconde Main	Total
Locaux d'activité	46 176 m ²	68 320 m ²	114 496 m ²
Entrepôts & Logistique	9 336 m ²	70 060 m ²	79 396 m ²
TOTAL	55 512 m²	138 380 m²	193 892 m²



les chiffres 2023 du marché de l'activité

demande placée par typologie et type de transactions

	Location	Vente	Total
Locaux d'activité	69 744 m ²	44 752 m ²	114 496 m ²
Entrepôts & Logistique	53 100 m ²	26 296 m ²	79 396 m ²
TOTAL	122 844 m²	71 048 m²	193 892 m²



les chiffres 2023 du marché de l'activité

demande placée par type de transactions et qualité de biens

	Neuf / Restructuré	Seconde Main	Total
Locations	21 119 m ²	101 725 m ²	122 844 m ²
ventes utilisateurs	34 393 m ²	36 655 m ²	71 048 m ²
dont 7 comptes propres	21 822 m ²		
TOTAL	55 512 m²	138 380 m²	193 892 m²



les chiffres 2023 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	14 847 m ²	7,66 %	53 transactions	44,54 %
501 à 1500 m ²	37 125 m ²	19,15 %	40 transactions	33,61 %
1501 à 3000 m ²	26 527 m ²	13,68 %	13 transactions	10,92 %
3001 à 5000 m ²	18 519 m ²	9,55 %	5 transactions	4,20 %
Sup. à 5000 m ²	96 874 m ²	49,96 %	8 transactions	6,72 %
Total	193 892 m²		119 transactions	



les chiffres 2023 du marché de l'activité

offre immédiatement disponible

	2022	2023	EVOLUTION
Offre disponible Neuve	42 500 m ²	16 150 m ²	- 62 %
Offre disponible Seconde Main	176 000 m ²	114 000 m ²	- 35,23 %



les chiffres 2023 du marché de l'activité

activité / entrepôts - valeurs 2023

Activité	Neuf	Seconde Main
Location - Loyer annuel par m ² HT HC	95 à 110 €	70 à 95 €
Acquisition par m ² HT	1 400 à 1 800 €	1 000 à 1 500 €
Entrepôts	Neuf	Seconde Main
Location - Loyer annuel par m ² HT HC	60 à 80 €	50 à 70 €
Acquisition par m ² HT	1 000 à 1 200 €	800 à 1 000 €



le marché du commerce





le marché du commerce en 2023 – Centre-ville

Faits marquants 2023

L'année 2023 a connu dans le centre-ville, la fermeture de nombreuses grandes enseignes, telles que TRUFFAUT, MINELLI, BURTON, JULES etc...

A contrario, de nouvelles enseignes telles que la pâtisserie Japonaise Takimi et Maison du Monde viennent s'installer dans le centre.

Enfin, on constate toujours un développement actif des enseignes liées à l'optique ou à l'audition.

Transactions significatives

- Installation des enseignes MATMUT et MAIF sur les boulevards.
- Installation de Maisons du Monde Rue Alsace-Lorraine
- Installation de l'enseigne Acuitis rue de la Pomme.

Commentaires

Une année encore particulièrement compliquée pour les commerces toulousains, liée au contexte économique et aux nombreux travaux d'infrastructures, venant compliquer l'accès au centre-ville.

Cependant, la rue Alsace Lorraine connaît aujourd'hui un franc succès et devient la rue la plus attractive pour l'installation des grandes enseignes.

Perspectives 2024

La municipalité prévoit de soutenir les commerces indépendants toulousains qui ont eux aussi connu en 2023 de nombreuses fermetures (Toulouse Stylo, Espace Tintin etc...).

Le réaménagement en voie piétonne de la rue de Metz, de la rue Boulbonne, et de la rue Croix Baragnon viendront aussi redynamiser l'attractivité commerciale du centre de Toulouse.



le marché du commerce en 2023 – Périphérie

Faits marquants 2023

- Développement actif de l'enseigne alimentaire THIRIET des enseignes d'optiques et de Basic Fit
- Inauguration en septembre 2023 des Halles de la Cartoucherie qui constitue aujourd'hui un lieu de vie alliant restauration, culture, loisirs sportifs, espaces de travail et services.

Transactions significatives

- Ouverture de nombreuses salles Basic Fit
- Nouvelles ouvertures de nouveaux formats de magasins ALDI et LIDL
- Ouverture de l'enseigne THIRIET sur Fenouillet

Commentaires

Les Halles de la Cartoucherie, avec plus d'un million de visiteurs en moins de trois mois, témoignent de la réussite des nouveaux écoquartiers.

Succès rencontré aussi dans le secteur de Montaudran, avec la Halle de la Machine.

Des lieux hybrides et conviviaux qui réunissent à la fois, commerces de bouches, restauration et loisirs.

Les centres commerciaux connaissent quant à eux, un taux de vacances élevé, à l'exception de Blagnac.

Perspectives 2024

Fermeture de plusieurs enseignes en périphérie notamment dans le commerce de matériaux, De grands projets de zones commerciales (Muret Sud), Mutation de la zone des Terres Noires à Saint Sulpice (vocation commerciale).



les transactions significatives Arthur Loyd 2023

CARREFOUR CITY – Toulouse Bonrepos

MAD BAR – Toulouse Fer à Cheval

La Manufacture de Rangueil – Toulouse Minimes

Association DELL'ARTE – Toulouse Saint Simon

FLAURAUD – Portet sur Garonne

BASIC FIT – Auch centre



les chiffres du marché du commerce en 2023

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 et Mass Market	820 € - 1 400 €	Rue Alsace Lorraine, Place Wilson, rue Saint Antoine du T
Emplacements 1 Bis et 2	700 € - 1 000 €	Rue des Filatiers, rue de la Pomme, rue Croix Baragnon
Pieds d'immeubles (n°3)	150 € - 250 €	Axes pénétrants, ZAC Cartoucherie, ZAC Borderouge
Galerias marchandes de Centres Commerciaux	300 € - 1 400 €	Centres commerciaux Reflets Compans, Espace Saint-Georges, Auchan Balma Gramont, Carrefour Labège, Carrefour Purpan, E.Leclerc Roques sur Garonne, E.Leclerc Bagnac et Galerie Espaces Fenouillet
Zones Commerciales aux abords de centres commerciaux ou locomotives	110 € - 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 € - 200 €	Pénétrantes et extérieurs agglomération



les chiffres du marché du commerce en 2023

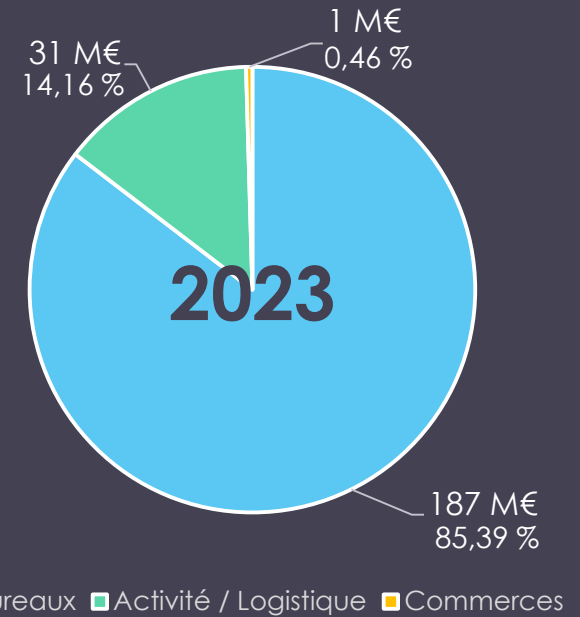
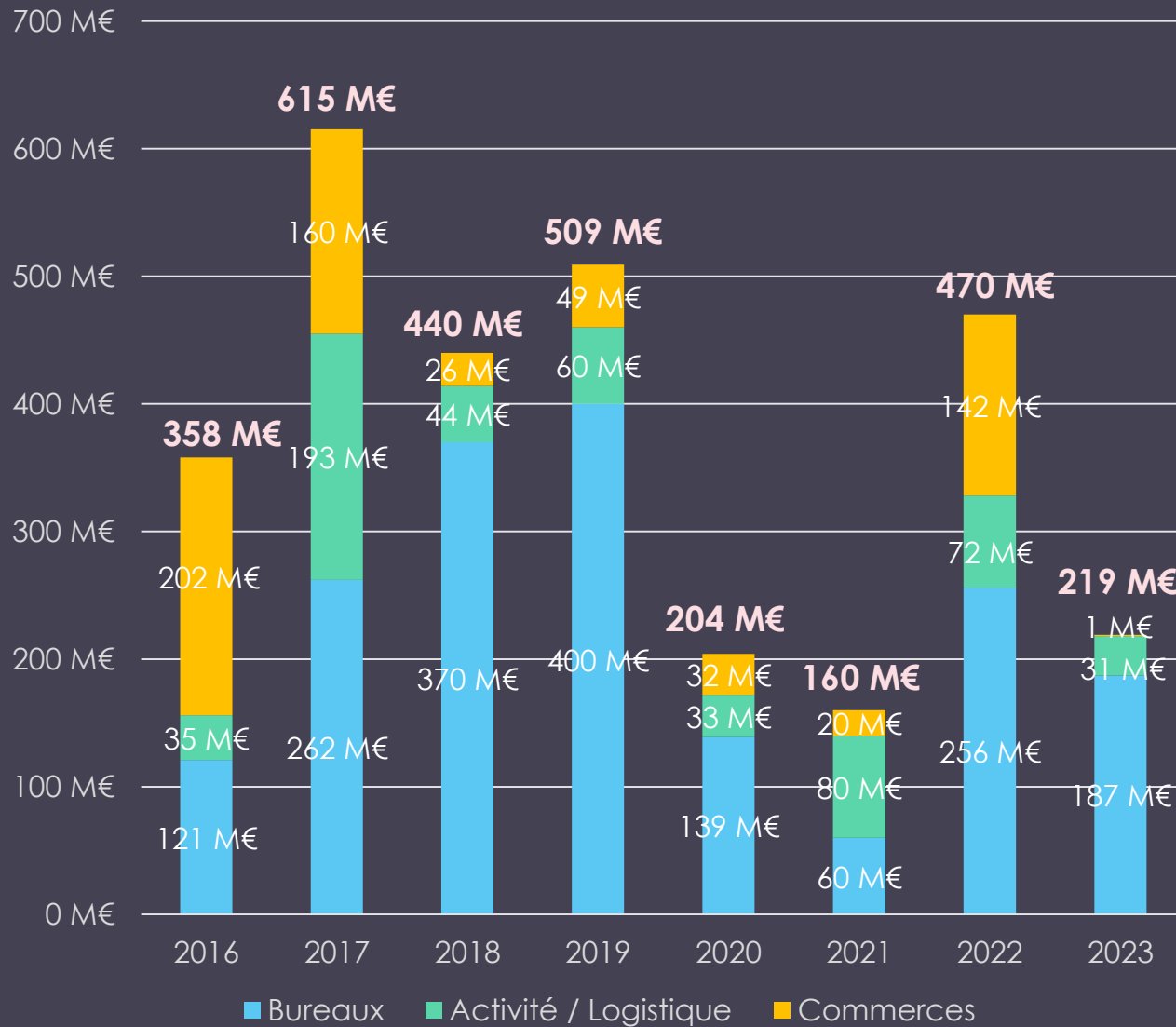
stock

	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 31/12/2023	↗	↗	→	↗	→	→	→
Equilibre Offre-Demande au 31/12/2023	Suroffre	Suroffre	Bonne adéquation	Suroffre	Bonne adéquation	Bonne adéquation	Bonne adéquation



le marché de l'investissement

investissement en immobilier d'entreprise : évolution des volumes investis



Taux Prime Bureaux 2023

6,10 % Centre-ville

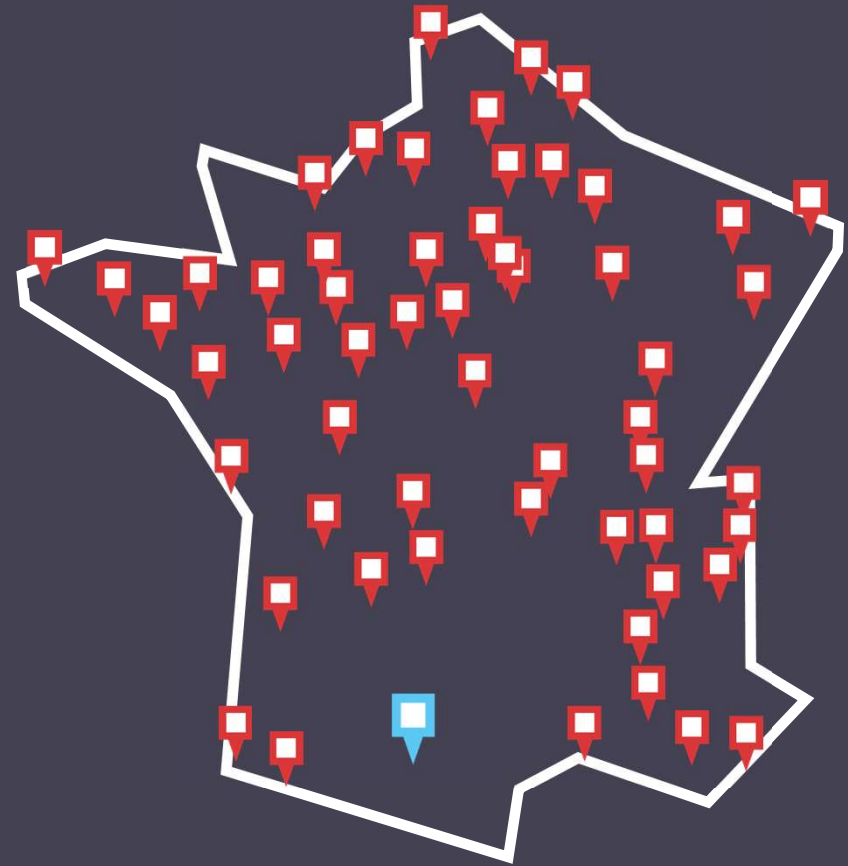
7,00 % Périphérie

Arthur Loyd Toulouse

05 62 57 62 57

toulouse@arthur-loyd.com

www.arthur-loyd-31.com



CRÉATEUR ^{DE}
POSSIBILITÉS

CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE