

Un marché toulousain porté par les grandes transactions

▶ 125 700 m² ▲ 207 400 m² ▲ 4,2 %
 Demande placée Offre immédiate Taux de vacance

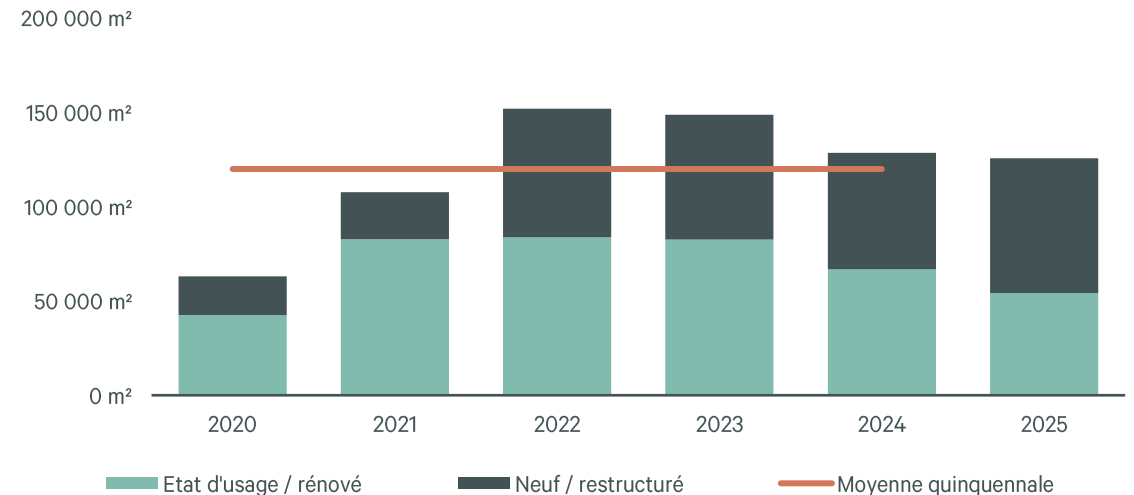
▶ 240 € ▲ 132 M€ ▶ 6,00 %
 Loyer prime QCA Volume d'investissement bureaux Taux de rendement prime

Note : La flèche indique l'évolution annuelle

Demande placée

- En dépit des turbulences conjoncturelles, le marché toulousain des bureaux finit 2025 avec un niveau de demande placée honorable, similaire à 2024 soit 125 700 m² (- 2 % sur un an). Les volumes demeurent au-dessus de leur moyenne quinquennale (+ 5 %).
- Cette résilience est en trompe l'œil car elle résulte de 3 grandes transactions > 5 000 m². Elles concentrent à elles seules 39 % des volumes sur l'ensemble de l'année. En dehors, la baisse du nombre de transactions (158 vs. 177 en 2024) illustre l'attentisme des utilisateurs face à une conjoncture encore incertaine. L'ensemble du tissu économique fait preuve d'un pragmatisme menant à une prudence palpable, reflet du contexte actuel. En parallèle, des stratégies de rationalisation et optimisation immobilières sont toujours à l'œuvre pour les grands comptes.
- La recherche de centralité est toujours au cœur des stratégies immobilières comme l'illustrent les volumes placés dans la ville de Toulouse : 74 700 m², dont 16 400 m² issus de l'acquisition en compte propre du Technocentre par Toulouse Métropole sur l'avenue d'Atlanta. Dans le centre-ville, ce sont 19 100 m² qui ont été placés. La zone aéroportuaire de Blagnac obtient la deuxième place du podium avec 34 400 m² commercialisés, dont 24 300 m² issus d'une BEFA pour le futur campus de Sopra Steria.
- Grâce aux trois grandes transactions, la demande placée dans le neuf a représenté 56 % des volumes, une part historiquement élevée en raison du volume élevé de comptes propres et clés en mains.

FIGURE 1 : Évolution de la demande placée



Sources : CBRE Research, OTIE, T4 2025

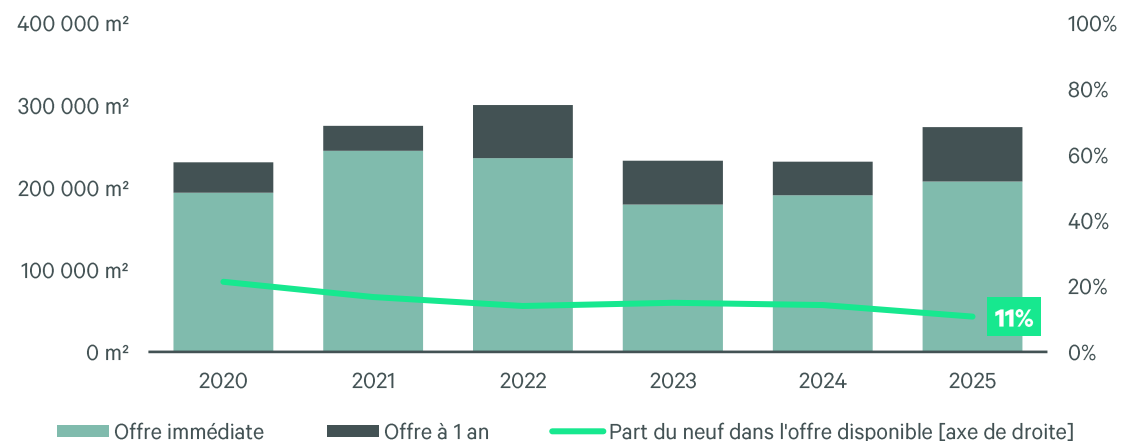
Offre

- Fin 2025, l'offre immédiate cumule 207 400 m² sur l'ensemble de la métropole de Toulouse. Elle est en hausse par rapport à fin 2024 (+ 8 %) et reste constituée majoritairement de produits de seconde main (90 % des volumes). Le taux de vacance demeure sec : 4,2 %.
- L'offre neuve reste famélique (20 900 m² disponibles) et la production de neuf est à l'arrêt, accentuant la tension sur ce type de produits. L'essentiel de l'offre neuve se focalise sur les secteurs Nord-Ouest (7 700 m²) et Sud-Est (6 200 m²), principalement sur deux immeubles livrés ces dernières années. La liquidité commerciale de ces produits reste complexe eu égard à la demande exprimée pour ce type de localisation. Dans le centre-ville, les surfaces neuves demeurent trop rares.
- L'offre de seconde main cumule 186 500 m². Elle se polarise toujours sur le secteur Nord-Ouest avec 82 000 m²
- A court terme, la production de surfaces sera faible et concentrée sur les secteurs périphériques. En 2026, l'immeuble Air One (3 900 m²) sera livré dans le quartier de Saint-Martin du Touch. Dans le centre-ville, aucune livraison majeure n'aura lieu, si ce n'est des surfaces de taille intermédiaire dans des immeubles profondément restructuré. A plus long terme, le renouvellement de surfaces est hypothétique ; les quelques programmes dans le *pipeline* attendent des niveaux de commercialisations suffisants avant le lancement des travaux.

Loyers

- Les loyers sont globalement stables. Pour des produits neufs, le loyer *prime* est de 240 € / m² dans le centre-ville de Toulouse. Pour les secteurs périphériques d'intérêt, à l'instar de la Zone Aéronautique, le *prime* augmente à 210 € (valeur signée). Dans le reste de la métropole, le loyer *prime* oscille entre 160 € et 190 €.
- Dans le seconde main, le *prime* atteint 270 € dans l'hypercentre pour des produits en cœur ville historique et haut de gamme. Dans les quartiers périphériques de Toulouse, le *prime* atteint 170 €. En périphérie, il varie entre 95 € et 165 €.

FIGURE 2 : Évolution de l'offre disponible



Sources : CBRE Research, OTIE, T4 2025

FIGURE 3 : Loyers *prime* par état des locaux par sous-marchés

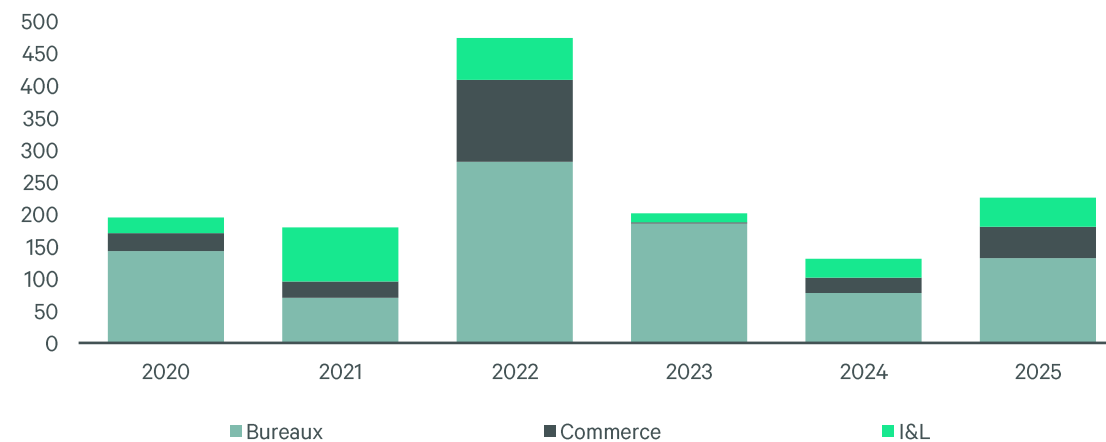
Localisation	Seconde main	Neuf / restructuré
Toulouse Centre	270	240
Balma	150	210
Sud Est	120	190
Borderouge	170	NS
Cartoucherie	110	165
Aérospace / Montaudran / Palays	120	160
Zone aéronautique	145	210
Bordelongue	95	NS
Basso Combo	125	165
La Plaine	165	NS

En € HT HC / m² / an - NS : non significatif
Source : CBRE Research, T4 2025

Investissement bureaux

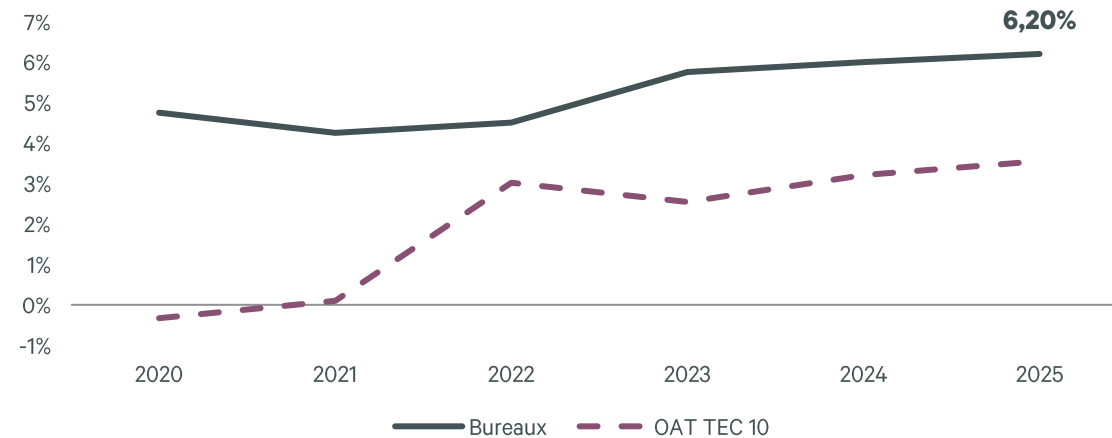
- Après une année 2024 en fort retrait, les volumes investis en immobilier de bureaux ont repris un peu de couleurs en 2025. Au total, ce sont 132 M € investis sur la métropole de Toulouse, contre 78 M € en 2024.
- Le nombre de transactions est en hausse par rapport à l'année dernière avec 15 recensées (vs. 10 en 2024), avec un rattrapage sur les transactions supérieures à 10 M €. Elles ont totalisé 104 M € pour 7 transactions (vs. une de 16 M € en 2024) et constituent le premier moteur de la hausse des volumes.
- La liquidité du marché n'est pas parfaitement retrouvée, comme en témoigne l'absence de grandes transactions, supérieures à 20 M €.
- Le taux de rendement *prime* à Toulouse pour des actifs de bureaux s'établit à 6,20 % fin 2025. Il s'est décompressé de 20 points de base par rapport à fin 2024. A titre de comparaison, le taux de rendement *prime* en régions (Lyon) s'établit à 5,75 %.

FIGURE 4 : Volumes investis par produit

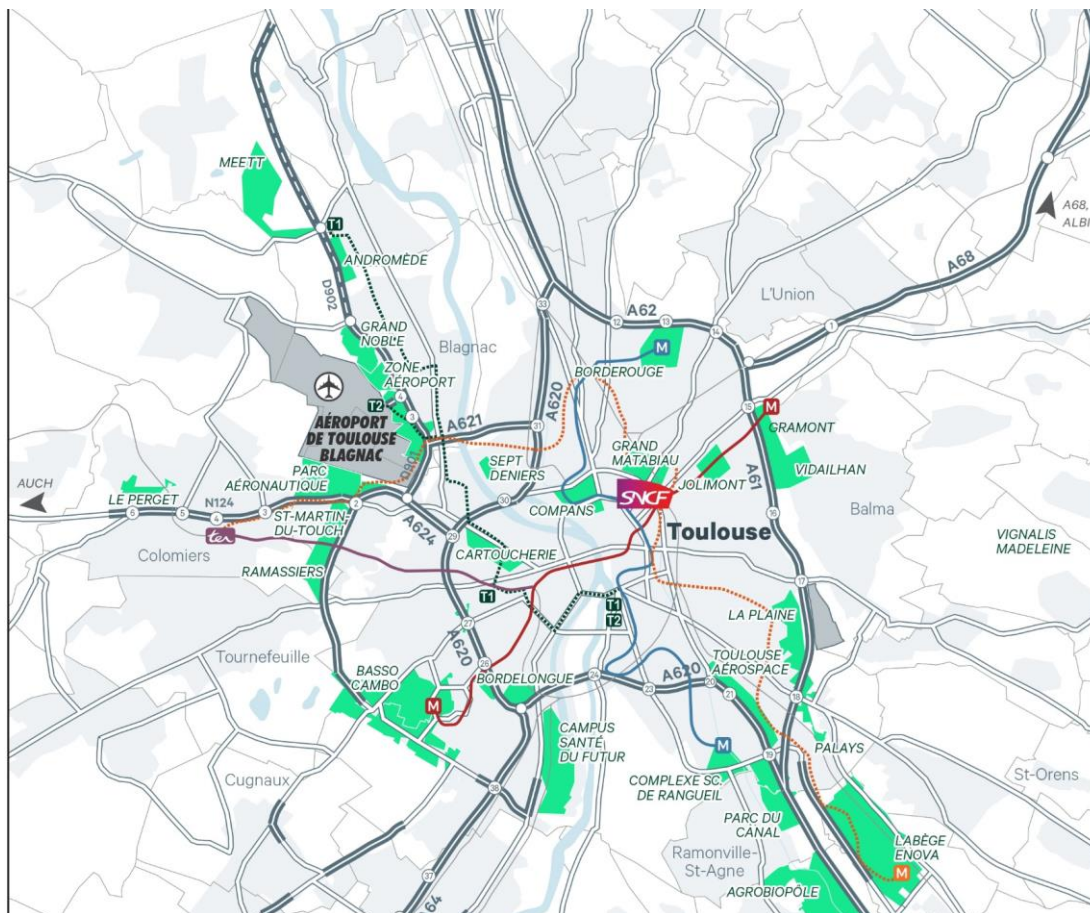


En M €
Sources : CBRE Research, Immostat T4 2025

FIGURE 5 : Taux de rendement *prime* bureaux



Source : CBRE Research, T4 2025



Contacts

Elodie MOINE

Director - Toulouse
 Tel. : +33 (0) 5 62 72 44 60
 elodie.moine@cbre.fr

Lilian CHARLES

Research Consultant
 Tel. : +33 (0) 1 53 64 22 60
 lilian.charles@cbre.fr

Stanislas LEBORGNE

Executive Director - Regions
 Tel. : +33 (0) 1 53 64 30 45
 stanislas.leborgne@cbre.fr

Sabine ECHALIER

Director Market Research
 Tél. : +33 (0) 1 53 64 37 04
 sabine.echalier@cbre.fr

Yves GOURDIN

Head of Investment - Regions
 Tel. : +33 (0) 1 53 64 37 16
 yves.gourdin@cbre.fr

Pierre-Edouard BOUDOT

Executive Director – Head of Research
 Tél. : +33 (0) 1 53 64 36 86
 pe.boudot@cbre.fr

© Copyright 2026. Tous droits réservés. Cette étude a été élaborée par CBRE, fondée sur sa connaissance et son analyse des marchés immobiliers. Bien que CBRE estime que ses opinions reflètent les conditions du marché à la date de parution, elles sont soumises à des incertitudes et aléas, indépendantes de CBRE. En outre, les commentaires CBRE reflètent des points de vues et/ou des prévisions basés sur les propres analyses de CBRE à la lumière des conditions actuelles de marché. D'autres sociétés peuvent avoir des opinions, des prévisions et des analyses différentes, et les évolutions de marché réelles futures peuvent rendre les analyses de CBRE caduques. CBRE n'a aucune obligation de mettre à jour cette étude notamment si ses préconisations, opinions, prévisions, analyses ou conditions du marché changent ultérieurement. CBRE décline toute responsabilité quant aux décisions prises et conclusions fondées sur la base du présent document notamment concernant l'achat ou la vente de titres CBRE ou de sociétés tierces et ne garantit ni l'exactitude, ni l'exhaustivité, ni la pertinence des informations contenues dans la présente étude. CBRE décline toute responsabilité à l'égard des titres achetés ou vendus sur la base des informations contenues dans la présente étude, et en consultant cette étude, vous renoncez à toute réclamation contre CBRE ainsi que contre les sociétés affiliées, les dirigeants, les administrateurs, les employés, les agents, les consultants et les représentants de CBRE découlant de l'exactitude, de l'exhaustivité, de la pertinence ou de votre utilisation des informations contenues dans le présent document.

