

# Toulouse : capitale multi-facettes

▶ 1 600 €

Loyer *prime* centre-ville  
(HT HC/m<sup>2</sup>/an)

▶ 1 000 €

Loyer *prime* centres commerciaux  
(HT HC/m<sup>2</sup>/an)

▲ 5,25 %

Taux de rendement *prime*  
centre-ville

▲ 5,65 %

Taux de rendement *prime*  
centres commerciaux







▲ 6,25 %

Taux de rendement *prime*  
Retail parks

Note : Les flèches indiquent des variations annuelles.

## POINTS CLÉS

- Toulouse : Capitale mondiale de l’aéronautique et Capitale européenne du spatial
- La ville accueille les sièges d’Airbus Group et du Centre National des Études Spatiales (CNES)
- Nommée “Ville des musiques” par l’Unesco, Toulouse est la 2<sup>e</sup> ville française à être distinguée
- La ville étoffe le maillage de son territoire avec une 3<sup>e</sup> ligne de métro dont l’inauguration est prévue en 2028
- Classée 2<sup>e</sup> ville universitaire en France, la ville est de fait, plébiscitée par les étudiants
- La ville offre un écosystème riche qui attirent la faveur des enseignes nationales
- En perpétuel développement, la ville continue de s’étendre en périphérie entraînant la relocalisation de ses pôles d’excellence (aéronautique, science – santé, numérique et robotique)
- Une forte dynamique commerciale de périphérie (centres commerciaux et retail parks)

 Population* 2020	 Nombre de ménages fiscaux 2020	 Revenu** disponible 2020	 Cellules commerciales 2022	 Densité commerciale 2022	 Taux de vacance*** 2022
998 438	461 219	23 880 €	2 816	95,8 %	8,5 %

\*Unité urbaine, \*\*médiane du revenu disponible, \*\*\*toute typologie d’actif confondue

Sources : INSEE, Codata 2023 - densité commerciale & taux de vacance, CBRE Research 2023 - loyers & taux de rendement



## Dynamique commerciale en centre-ville

Le marché toulousain jouit d'une forte attractivité auprès des enseignes nationales. En effet, les enseignes d'alimentation et de restauration sont les premiers acteurs de la demande, suivies des enseignes d'équipement de la maison et de sportswear. L'environnement commercial reste contraint par la pénurie d'offres, tant en termes de quantité que de surface (cellules de ventes jugées trop petites, loyers des bailleurs privés élevés). Les utilisateurs ont, en effet, des critères de recherche en lien avec leurs besoins et donc des cahiers des charges très ciblés. L'hyper-centre reste, cependant, toujours attractif (taux de vacance relativement faible et forte demande) en dépit de la faiblesse de l'offre (manque de surfaces >300 m²).

La rue d'Alsace-Lorraine, artère mass-market de Toulouse figure parmi les artères les plus fréquentées en région. Ainsi, la rue se positionne devant la Place des Cordeliers (Lyon) mais derrière la rue Sainte-Catherine (Bordeaux). La rue d'Alsace-Lorraine qui bénéficie d'un bon dynamisme commercial a su tirer parti de sa piétonnisation entreprise en 2012, lui permettant de gagner en fréquentation et attractivité. Les nouveaux venus Maisons du Monde, en lieu et place de H&M, et Five Guys participent au renouvellement de la rue.

La rue de Metz qui connaît des travaux dans le cadre de sa piétonisation et de l'arrivée de la ligne C, se rêve en artère premium à l'image de la rue Croix-Baragnon.

La place du Président-Thomas Wilson, autre lieu emblématique du commerce à Toulouse, enregistre plusieurs lots vacants, malgré son positionnement stratégique et ses bons niveaux de fréquentation. Néanmoins, certains locaux viennent de trouver preneurs : la pâtisserie japonaise Takumi a ouvert cet été, la maison Ladurée est en cours de travaux et Volfoni (Groupe Bertrand) est venu remplacer Pizza Pino.

Du côté de l'UGC, les travaux de démolition sont terminés ; la reconstruction devrait débuter au printemps pour une durée de 2 ans et demi.

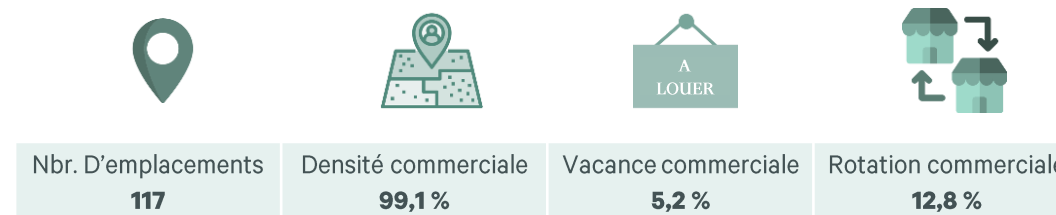
Citons quelques autres récentes ouvertures qui témoignent de l'attractivité de Toulouse : Caudalie et l'Atelier d'Amaya (Rue Saint-Antoine du T.), Breitling, Bonne Gueule, Yes Yes, Acuitis et le déménagement de Lancel (rue de la Pomme), Maison Pillon (Place du Capitole), Monop'Daily (rue Saint Rome).

Visuel 2 – Valeurs locatives dans le centre-ville de Toulouse

Axes	Fourchette basse	Fourchette haute
Rue Alsace Lorraine	900 €	1 600 €
Rue Lafayette	900 €	1 400 €
Place Wilson	1 100 €	1 350 €
Rue Saint-Rome	500 €	800 €
Rue des Arts	900 €	1 200 €
Rue de la Pomme	900 €	1 200 €
Rue Saint-Antoine-du-T	1 200 €	1 400 €

Loyer pondéré, en € HT HC/m²/an  
Source : CBRE Research, 2023

Visuel 3 – Focus rue Alsace-Lorraine\*



\*Les données concernent la rue Alsace-Lorraine dans son entièreté, soit du Boulevard de Strasbourg jusqu'à la rue de Metz  
Sources : Codata 2023





## Contacts Retail

### Céline CHARDON

Senior Consultant - Retail  
+33 (0)6 07 88 05 58  
Celine.chardon@cbre.fr

### Sophie BONIOU

Leasing Regions Director – Retail  
+33 (0)6 98 33 58 69  
sophie.boniou@cbre.fr

### Benjamin SEBBAN

Investment Director - Retail  
+33 (0)6 69 09 68 11  
benjamin.sebban@cbre.fr

### Marianne FRANK

Retail Investment Associate Director - Retail  
+33 (0)6 07 86 48 10  
marianne.frank@cbre.fr

### Béatrice ROUSSEAU

Valuation & Advisory Services  
Director - Retail  
+33 (0)6 08 18 40 02  
beatrice.rousseau@cbre.fr

### Romain GALANTE

Valuation & Advisory Services  
Associate Director - Retail  
+33 (0)6 31 43 05 17  
romain.galante@cbre.fr

## Contacts Research

### Livia SORMAIN

Research Consultant  
+33 (0)1 53 64 30 80  
livia.sormain@cbre.fr

### Sabine ECHALIER

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

### Pierre-Edouard BOUDOT

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

© Copyright 2023. Tous droits réservés. Cette étude a été réalisée par CBRE, fondée sur sa connaissance et son analyse des marchés immobiliers. Bien que cette étude reflète les conditions du marché à la date de parution, elles sont soumises à d'importantes incertitudes et aléas, dont beaucoup sont indépendantes de la volonté 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. Les déclarations et préconisations concernant les questions juridiques, fiscales ou comptables doivent être comprises comme des observations d'ordre général, basées sur notre expérience et connaissance des marchés d'immobilier d'entreprise, et ne doivent pas être utilisées en tant que conseil juridique, fiscale ou comptable, ce que nous ne sommes pas autorisés à prodiguer.