

Le marché des bureaux Toulouse



L'activité transactionnelle demeure faible sur le 2^e trimestre. Au total, la demande placée atteint 24 300 m² sur le premier semestre et s'est nettement corrigée par rapport au S1 2025 (- 60 %). Un net retrait donc, accentué par l'absence de grandes transactions qui avaient animé le marché en 2025. En effet, depuis le début de l'année, seules 4 transactions ont dépassé 1 000 m² – le plus faible niveau enregistré depuis ces dix dernières années. La frilosité conjoncturelle se fait donc encore fortement ressentir sur le marché toulousain des bureaux. L'offre neuve se maintient à un faible niveau, ne représentant que 10 % de l'offre immédiate. Elle reste aussi inégalement distribuée et se situe essentiellement en périphérie, dans le nord-ouest. Le taux de vacance atteint 5 % au terme de ce semestre. A court et moyen terme, le renouvellement de surfaces sera ponctuel avec quelques beaux programmes, notamment dans le centre-ville avec l'immeuble Terra Nova (5 200 m²) prévu pour fin 2027.

Indicateurs clés du marché utilisateurs

24 300 m²

DEMANDE PLACÉE



245 300 m²

OFFRE IMMÉDIATE

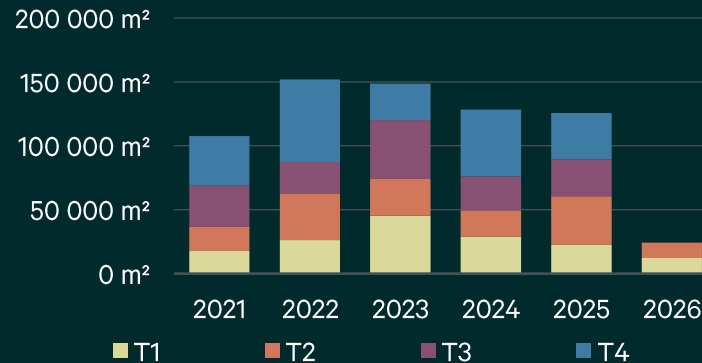


5,0 %

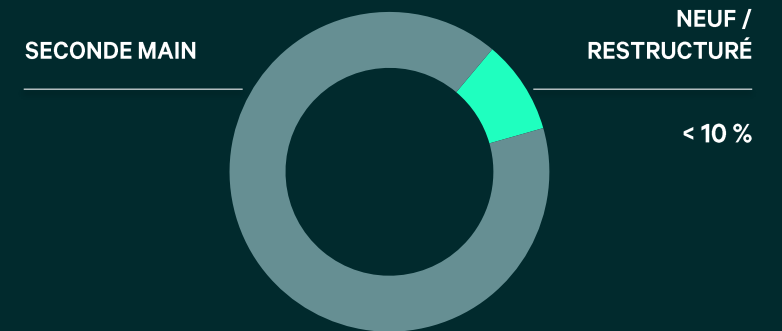
TAUX DE VACANCE



Évolution de la demande placée



Offre immédiate par état



8 M €

VOLUME INVESTISSEMENT

6,20 %

TAUX DE RENDEMENT PRIME

240 €

LOYER PRIME CENTRE-VILLE

210 €

LOYER PRIME PÉRIPHÉRIQUE

7 000 m²

OFFRE FUTURE NEUVE
2026

13 400 m²

OFFRE FUTURE NEUVE
2027 ET +

Contacts

CBRE Toulouse

Elodie MOINE

Regional Director

elodie.moine@cbre.fr

T: +33 (0) 5 62 72 44 60

Conseil & Transaction

Stanislas LEBORGNE

Executive Director - Regions

stanislas.leborgne@cbre.fr

T: +33 (0) 1 53 64 30 45

Yves GOURDIN

Executive Director – Investment Regions

yves.gourdin@cbre.fr

T: +33 (0) 1 53 64 37 16

Research France

Lilian CHARLES

Research Consultant – Regional Office & Industrial

lilian.charles@cbre.fr

T: +33 (0) 1 53 64 22 60

Sabine ECHALIER

Director – Market Research

sabine.echalier@cbre.fr

T: +33 (0) 1 53 64 37 04

Pierre-Edouard BOUDOT

Head of Research

pe.boudot@cbre.fr

T: +33 (0) 1 53 64 36 86

Global Research

Henry CHIN, Ph.D.

Global Head of Research

henry.chin@cbre.com

Tasos VEZYRIDIS

Executive Director – Head of Research UK&I and Continental Europe

tasos.vezyridis@cbre.com

© 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.

Pour en savoir plus sur CBRE Research ou disposer d'études supplémentaires, veuillez consulter la page Insight & Research : <https://www.cbre.com/insights>. Les études publiées par CBRE France sont également disponibles sur <https://www.cbre.fr/insights> CBRE Business Services - Groupement d'intérêt économique - Siège social : 76 rue de Prony 75017 PARIS - Siren : 412 352 817 - RCS Paris

CBRE