

# Le marché des bureaux accuse une baisse significative en début d'année

▼ 29 000 m<sup>2</sup> Demande placée  
 ▼ 181 300 m<sup>2</sup> Offre immédiate  
 ▼ 3,7 % Taux de vacance

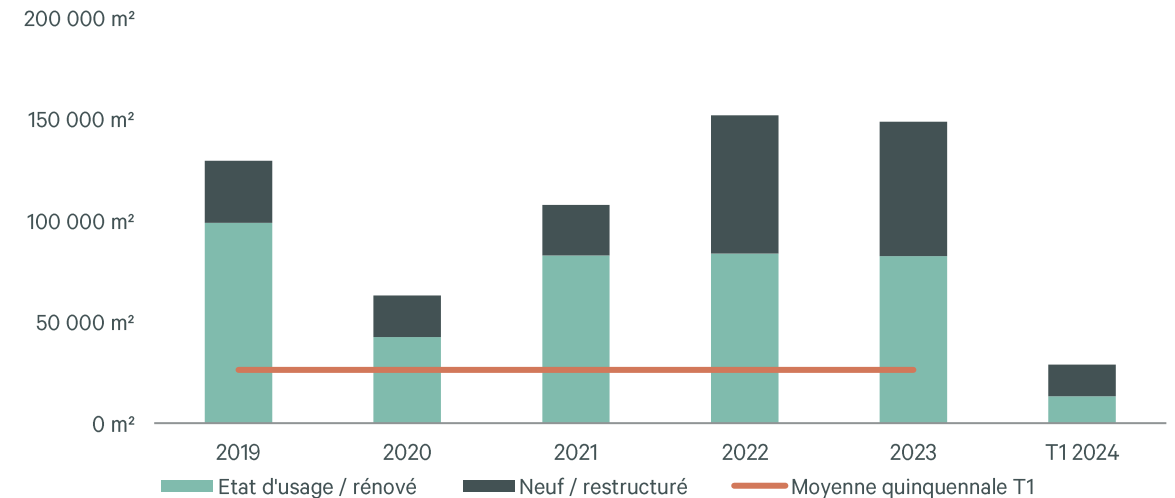
▲ 230 € Loyer prime QCA  
 ▼ 12 M€ Volume d'investissement bureaux  
 ▲ 6,00 % Taux de rendement prime

Note : La flèche indique l'évolution annuelle

## Demande placée

- A l'issue du T1 2024, la demande placée a atteint 29 000 m<sup>2</sup>, soit une baisse de – 36 % par rapport au T1 2023, résultant d'une baisse de la demande exprimée en 2023. Les entreprises décalent leur prise de décision face au contexte économique. La demande placée est toutefois restée au-dessus de la moyenne quinquennale (+ 10 %).
- Malgré le contexte économique, le nombre de transactions est stable sur un an. Les volumes placés sur les petites et moyennes surfaces (< 1 000 m<sup>2</sup>) résistent sur un an (- 8 %), tandis qu'ils décrochent sur les surfaces intermédiaires (- 62 %), avec un nombre de transactions divisé par 3. Le marché des grandes transactions (> 5 000 m<sup>2</sup>) se maintient, avec 1 compte propre du Commandement de l'Espace pour 11 000 m, concentrant près de 40% de la demande placée au 1<sup>er</sup> trimestre.
- Avec cette transaction, le secteur Sud-Est de la ville de Toulouse concentre mécaniquement l'essentiel de la demande placée (38 %). Le secteur de Balma arrive en deuxième position (14 %) grâce à la commercialisation de 3 900 m<sup>2</sup> pour ENEDIS. Le centre-ville de Toulouse reste un secteur à forte attractivité : il concentre près de 30 % des transactions de ce trimestre, mais n'a enregistré que 3 700 m<sup>2</sup> placés ce trimestre (13 % des volumes), la majorité des transactions portant sur des surfaces < 500 m<sup>2</sup>.

FIGURE 1 : Évolution de la demande placée



Sources : CBRE Research, OTIE, T1 2024

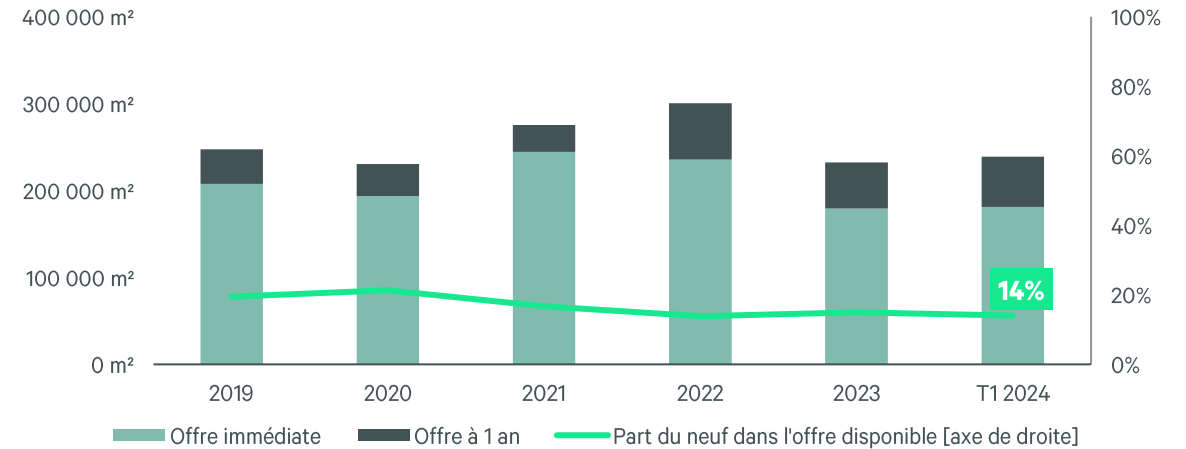
## Offre

- Début 2024, l'offre immédiate totalise 181 300 m<sup>2</sup>, stable par rapport au T4 2023. L'essentiel du stock est constitué de produits de seconde main (87 % des volumes) et polarisé sur le Nord-Ouest de la métropole toulousaine, sur la zone Aéronautique. La tension reste forte sur l'ensemble de la métropole, avec un taux de vacance de 3,7 %.
- Les mouvements des utilisateurs restent limités sur l'ensemble de la métropole, limitant les libérations de surfaces et la hausse du stock de seconde main. A l'inverse, l'offre immédiate neuve demeure faible sur l'ensemble de la métropole et affiche 22 800 m<sup>2</sup>. Elle se concentre sur la commune de Labège (16 000 m<sup>2</sup>) et est polarisée sur deux immeubles – Data Valley (13 700 m<sup>2</sup>) et Le Pyrénéen (2 100 m<sup>2</sup>). Sur le reste de la métropole, l'offre en surfaces neuves est rare. Dans le centre-ville de Toulouse, aucune surface neuve n'est disponible en début d'année.
- Le renouvellement de surfaces restera relatif sur l'ensemble de la métropole. D'ici la fin de l'année, seulement 11 900 m<sup>2</sup> de surfaces neuves seront livrées ; bien en deçà des niveaux de demande exprimée pour ce type de produits. Les livraisons resteront cantonnées aux secteurs périphériques de la ville de Toulouse. Le plus grand programme, Ardena (quartier de Purpan), développera 6 300 m<sup>2</sup>. Sur les autres secteurs de la métropole, les quelques livraisons portent sur des volumes plus faibles, ne dépassant pas les 3 000 m<sup>2</sup>.
- Le durcissement des conditions de financement pénalise jusque-là le marché de l'investissement et donc le lancement de nouvelles opérations. De fait, les volumes livrables à partir de 2026 restent entourés d'incertitude et la pénurie d'offre neuve risquera de perdurer à moyen terme.

## Loyers

- La tension à l'offre dans les quartiers centraux de la ville de Toulouse pousse les loyers à la hausse. Le *prime* dans le centre-ville sur les produits neufs atteint 230 € / m<sup>2</sup> / an. Sur les produits de seconde main, le loyer *prime* culmine à 270 € et plus sur des produits de très bon standing dans l'hypercentre.
- Sur le reste de la métropole, les loyers faciaux sont stables dans l'ancien et ont augmenté dans le neuf comme en atteste le loyer enregistré sur l'opération ENEDIS à 200 €.

FIGURE 2 : Évolution de l'offre disponible

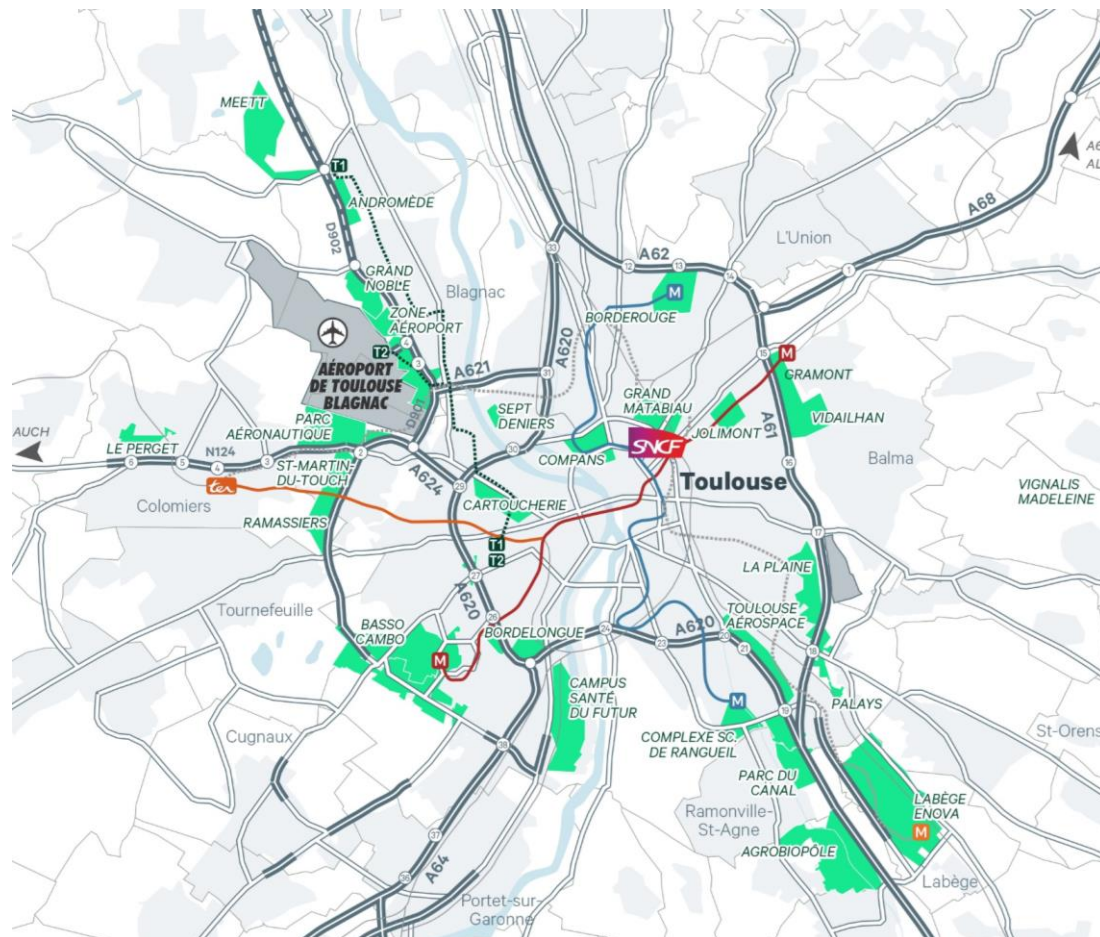


Sources : CBRE Research, OTIE, T1 2024

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

Localisation	Seconde main	Neuf / restructuré
Toulouse Centre	270	230
Balma	140	200
Sud Est	130	160
Borderouge	NS	160
Cartoucherie	110	160
Aérospacie / Montaudran / Palays	120	155
Zone aéronautique	125	175
Bordelongue	95	NS
Basso Combo	125	145
La Plaine	130	155

En € HT HC / m<sup>2</sup> / an - NS : non significatif  
Source : CBRE Research, T1 2024



### Contacts

#### Elodie MOINE

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

#### Stanislas LEBORGNE

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

#### Yves GOURDIN

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

#### Lilian CHARLES

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

#### Sabine ECHALIER

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

#### Pierre-Edouard BOUDOT

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

© Copyright 2024. 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.

