

Un marché qui reprend des couleurs

▼ 1 600 €

Loyer *prime* centre-ville
(HT HC/m²/an)

▶ 1 000 €

Loyer *prime* centres commerciaux
(HT HC/m²/an)

▲ 4,00 %

Taux de rendement *prime*
centre-ville

▲ 4,50 %

Taux de rendement *prime*
centres commerciaux

Note : Les flèches indiquent des variations annuelles.

POINTS CLÉS

- Les projets d'aménagement du centre ville se succèdent
- Le retour des transactions en centre-ville
- Les tensions à l'offre se propagent sur l'ensemble du centre-ville
- Le visage de la demande évolue avec le bouleversement des habitudes de consommation
- L'attrait pour les Retail Parks se poursuit tandis que les centres commerciaux font preuve d'une certaine résilience



Population

Évolution 2016/2019

778 477

+ 2,03 %



Taux de chômage

Indice (France = base 100)

14,93 %

112



Revenu moyen par ménage

Indice (France = base 100)

31 871 €

91



Densité commerciale (m²/hab)

Équipement de la maison

88

Équipement de la personne

119

Restaurants

148

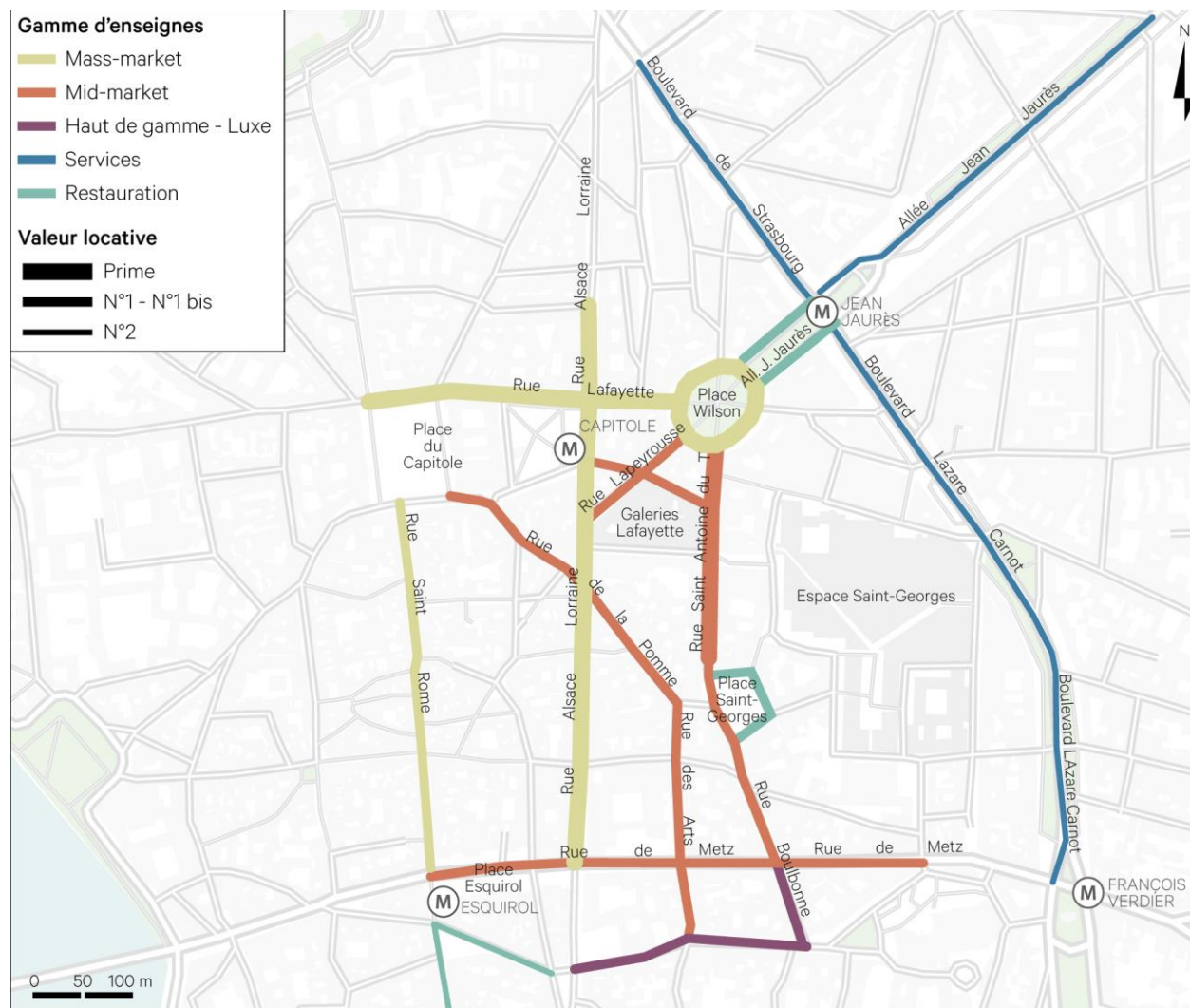
Source : INSEE, Asterop, 2021

Toulouse, ville à rayonnement européen

Toulouse est une ville majeure dans le paysage économique français. Sa renommée européenne dans les industries aéronautique et aérospatiale, son attractivité et ses nombreux projets de restructuration confèrent à la Ville Rose une dynamique robuste et bien identifiée. Son tissu commercial dense et à fort potentiel attire de nombreuses enseignes.

La capitale occitane est témoin de nombreux projets de restructuration. Portés par le projet Grand Matabiau, les travaux se poursuivent sur l'avenue de Lyon en vue de la requalification complète du quartier de la gare de Toulouse Matabiau. Le projet définitif de restructuration de la rue de Metz, axe majeur reliant les 2 rives, a été présenté début décembre, prévoyant de privilégier la piétonisation et les mobilités douces sur la zone. L'année 2021 est marquée en outre par la validation du projet de LGV qui viendra relier Toulouse à Paris (en transitant par Bordeaux) en 3 h 10 à horizon 2030. La réalisation de la 3^{ème} ligne de métro est quant à elle repoussée à 2028.

FIGURE 1 : Dynamique commerciale du centre-ville de Toulouse



Source : CBRE Research, T4 2021

Centre-ville

L'activité commerciale du centre-ville de Toulouse présente une reprise franche après une année 2020 marquée par les positions attentistes des enseignes. Poussées par le retour des signaux conjoncturels positifs (assainissement de la situation sanitaire, reprise de la consommation des ménages, etc.), plusieurs transactions ont été actées en 2021.

La demande a donc repris de la vigueur en centre-ville, dans un contexte de raréfaction de l'offre. La vacance y reste alors faible, quasi similaire à sa valeur pré-crise, illustrant le peu de turnover observé. Les enseignes d'alimentation et de restauration sont les premiers demandeurs, suivies des enseignes de services à la personne et des centres médicaux qui cherchent à s'affirmer dans le paysage commercial du centre-ville.

Parmi les nouvelles signatures, Aroma Zone s'est positionné sur la Place du Capitole à la suite du départ de Nespresso. La cellule laissée vide par Camaïeu au 23 de la rue Alsace Lorraine a été reprise par l'enseigne Normal. L'année est également marquée par l'implantation du premier drive piéton de la ville par Auchan rue Bayard.

Pour autant, l'environnement commercial reste contraint par un manque d'offres correspondant aux besoins exprimés par les utilisateurs (cellules de ventes trop petites, loyers pratiqués par des bailleurs privés parfois trop élevés). C'est dans ce cadre qu'H&M a décidé de libérer son point de vente rue Alsace Lorraine qui, pour l'heure, n'a pas trouvé preneur. Trois autres cellules restent encore vacantes sur la Place Wilson.

Malgré les effets conjoncturels de la crise sanitaire, les loyers sont relativement stables en 2021 sur l'ensemble des axes commerciaux. Seule la valeur *prime* est revue à la baisse à 1 600 €/m²/an HT HC rue d'Alsace Lorraine.

FIGURE 2 : Références de transactions utilisateurs 2021 / Nouveaux entrants

Date	Adresse	Enseignes	Surface pondérée	Valeurs locatives HT HC/m ² /an
T1	55 rue Bayard	Auchan Hypermarché	147	272
T2	54B rue d'Alsace Lorraine	Pokawa	120	909
T2	20 Place du Capitole	Lindt	313	NC

Loyer pondéré, en € HT HC/m²/an
Source : CBRE Research, T4 2021

FIGURE 3 : Valeurs locatives à Toulouse

Emplacements	Valeurs locatives	Principales artères commerciales	Evolution annuelle
N° 1 <i>prime</i>	900 € - 1 600 €	Rue d'Alsace Lorraine	▼
	900 € - 1 400 €	Rue Lafayette	▶
	1 100 € - 1 350 €	Place Wilson	▶
N°1	500 € - 800 €	Rue St Rome	▶
	900 € - 1 200 €	Rue des Arts / Rue de la Pomme	▶
	1 200 € - 1 400 €	Rue St Antoine du T	▶
N°1 bis	700 € - 900 €	Rue Lapeyrouse	▶
	500 € - 800 €	Rue Boulbonne / Rue Croix-Baragnon	▶
	300 € - 500 €	Rue de Rémusat	▶
N°2	200 € - 300 €	Bd de Strasbourg / Bd Lazare Carnot	▶

Loyer pondéré, en € HT HC/m²/an
Source : CBRE Research, T4 2021

Centres commerciaux et périphérie

Avec ses 12 centres commerciaux majeurs recensés pour une surface GLA d’1 million de m², la métropole toulousaine peut compter sur le maillage commercial métropolitain est dense.

Dans l’ensemble, les centres commerciaux de la métropole toulousaine font preuve de robustesse en dépit d’une conjoncture économique dégradée. La tension à l’offre du centre-ville poussent les enseignes à orienter leurs recherches vers les centres commerciaux. Ainsi, le centre commercial de Blagnac a accueilli 5 nouvelles enseignes cette année (Générale d’Optique, Hubsid Store, Lovisa, Cigusto et Asics) tandis que l’emblématique café Starbucks s’installe au centre commercial Gramont. Le centre commercial Reflets Compans témoigne également d’une bonne fréquentation grâce à sa proximité immédiate avec des écoles et des quartiers tertiaires.

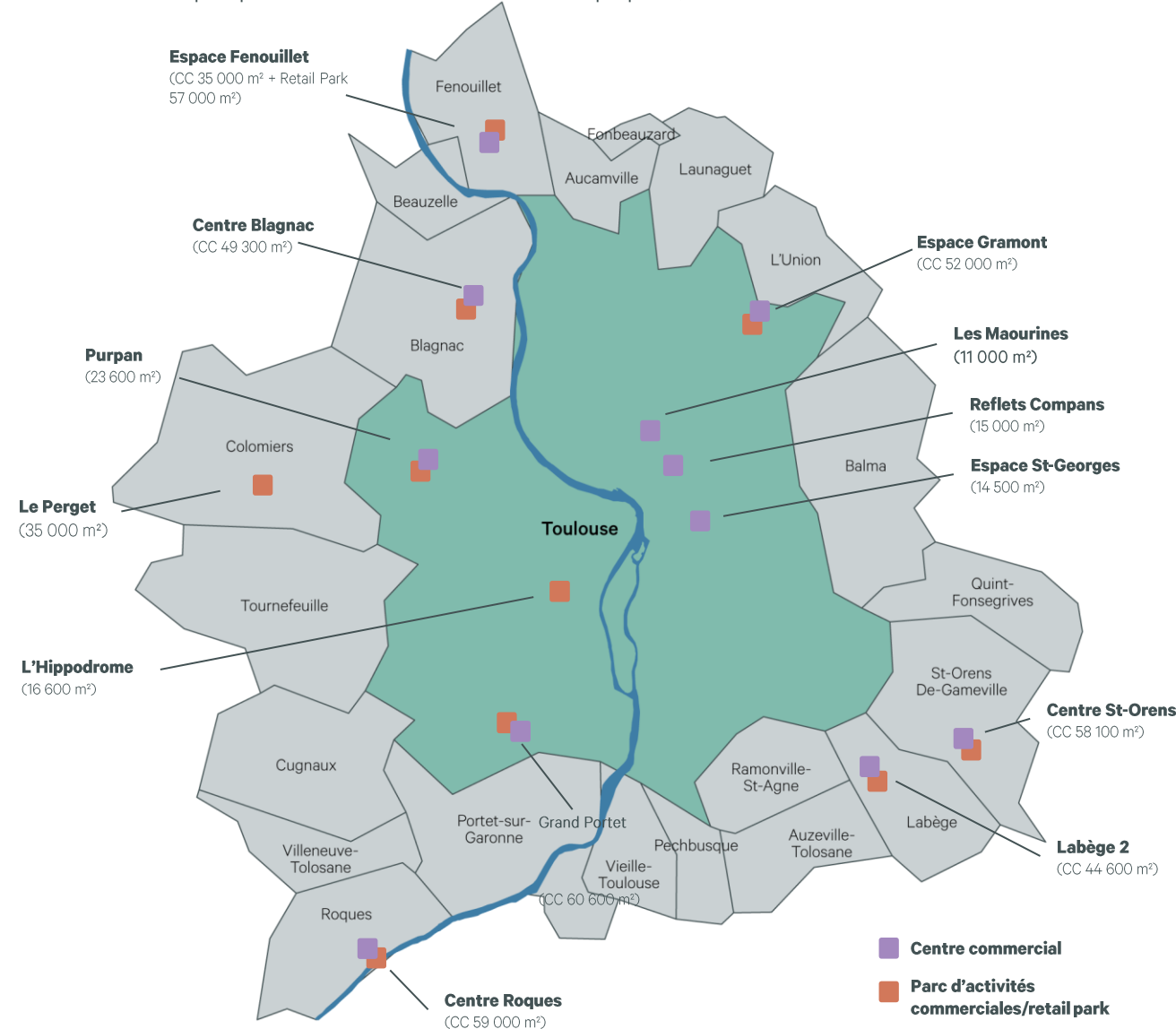
A l’inverse, certains centres commerciaux font face à plus de difficultés. La réorganisation des flux de circulation et des cellules commerciales ont permis au centre commercial Saint Georges d’accroître sa surface de vente de plus de 1 000 m². Cependant, malgré l’arrivée de Muy Mucho et d’un point conseil IKEA, de nombreuses cellules restent encore vacantes, faute d’identité lisible. Du fait de sa proximité immédiate avec le centre-ville, Saint Georges reste une place de second choix pour les enseignes.

Le format retail parks continue de séduire les utilisateurs à la recherche de plus grands espaces de vente. Les enseignes d’équipement de la maison restent particulièrement friandes de ces formats qui offrent davantage de flexibilité que les cellules de centre-ville. Preuve de leur dynamisme, la vacance observée y est quasi-nulle.

Les travaux des anciennes halles industrielles GIAT, situées sur la ZAC de la Cartoucherie ont débuté début décembre 2021. Le premier tiers-lieu de Toulouse regroupera un food court de 3 000 m², une jungle urbaine et une salle de spectacle pouvant accueillir jusqu’à 800 spectateurs. La livraison de l’ensemble est prévue pour 2024.

Les loyers des centres commerciaux de périphérie restent stables, pouvant atteindre 1 500 € HT HC/m²/an pour les meilleurs emplacements.

FIGURE 4 : Principaux pôles commerciaux existants (Toulouse et périphérie)



Investissement

Le taux de rendement théorique *prime* pour les boutiques de centre-ville s'établit à 4,00 % à fin 2021, en hausse de 25 points de base sur un an. Il est également en hausse pour les centres commerciaux, où le *prime* s'affiche à 4,50 %, soit + 20 points de base. A l'inverse, le taux de rendement pour les actifs commerciaux en périphérie de type retail parks, se comprime pour atteindre 5,25 % fin 2021 (-25 % points de base sur un an), reflet de l'intérêt des investisseurs pour cette classe d'actifs qui a plutôt fait preuve de résilience pendant la crise.

Hors opération de portefeuille, 16 M€ ont été investis dans la ville de Toulouse en 2021. Sur le reste de la métropole de Toulouse, les volumes investis sont plus robustes, après une opération significative à Blagnac (4,6 M€), portant les volumes à 21 M€ sur l'ensemble de l'agglomération toulousaine.

FIGURE 5 : Loyers *prime* de centres commerciaux et retail parks dans la région toulousaine

Typologie de produits	Situation géographique	Loyer <i>prime</i> *
Centres commerciaux	Centre-ville	1 000 €
	Périphérie	1 000 €
Retail Parks	Périphérie	250 €

* pour des transactions portant sur des surfaces comprises entre 150 m² et 200 m² pour les centres commerciaux et entre 1 000 m² et 1 500 m² pour les commerces de périphérie
En € HT HC/m²/an

Source : CBRE Research, T4 2021

FIGURE 6 : Taux de rendement commerce

Typologie d'actif	Fourchettes de taux	Evolution annuelle
Centre-ville	4,00 % - 6,00 %	▲
Centres commerciaux	4,50 % - 6,75 %	▲
Retail Parks	5,25 % - 6,50 %	▼

Source : CBRE Research, T4 2021



Contacts

Lilian CHARLES

Research Consultant
Tel. : +33 (0) 1 53 64 33 49
lilian.charles@cbre.fr

Fatma AKAR

Research Consultant
Tel. : +33 (0) 1 53 64 34 02
fatma.akar@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

Marina LAVROV

Directrice A&T Retail France
Tél. : +33 (0) 1 53 64 36 97
marina.lavrov@cbre.fr

Frédéric DE KLOPSTEIN

Directeur Investissement /
Asset Management Retail
Tel. : +33 (0) 1 76 77 68 04
frederic.deklopstein@cbre.fr

Béatrice ROUSSEAU

Directrice Retail
Tel. : +33 (0) 1 53 64 33 83
beatrice.rousseau@cbre.fr

Romain GALANTE

Expert immobilier
Tel. : +33 (0) 1 53 64 33 25
romain.galante@cbre.fr

Céline CHARDON

Consultante Retail Senior
Tel. : +33 (0) 5 62 72 44 68
celine.chardon@cbre.fr



© Copyright 2022. 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.