

Une année 2022 dynamique

▲ 151 900 m² ▼ 198 000 m² ▼ 4,1 %
 Demande placée Offre immédiate Taux de vacance

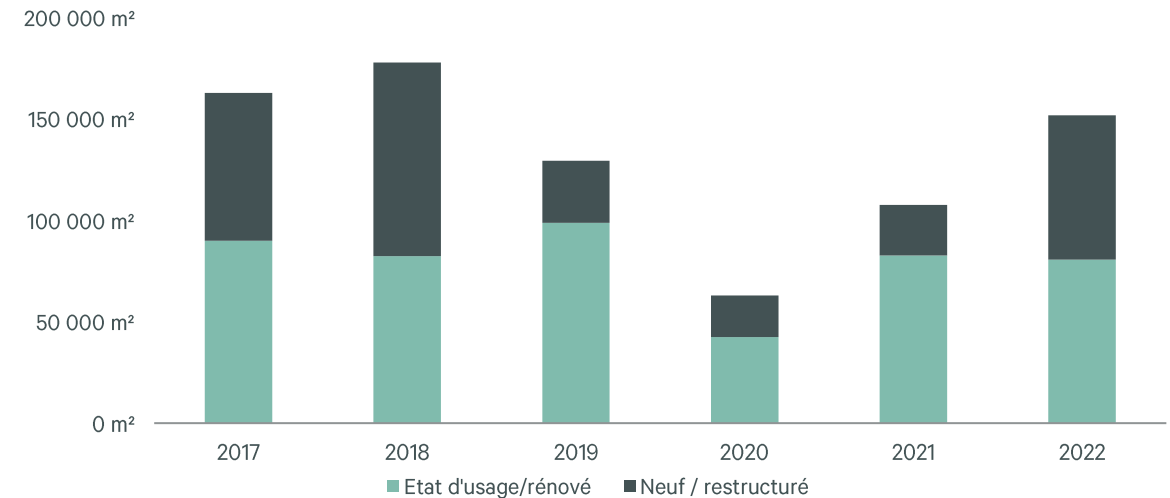
▶ 215 € ▲ 267 M€ ▲ 4,50 %
 Loyer prime Investissement Taux de rendement prime

Note : La flèche indique l'évolution annuelle

Demande placée

- L'année 2022 enregistre un volume de 151 900 m² placés sur la métropole toulousaine, soit une croissance de 15 % par rapport à la moyenne décennale (+ 41 % vs. 2021).
- Cette performance résulte notamment du retour de très grandes transactions (supérieures à 1 000 m²) qui captent 59% de la demande placée et confirme l'attractivité et le dynamisme économique de la métropole Toulousaine.
- Le déménagement de la cité administrative pour 30 000 m², est un événement majeur et structurant pour Toulouse. Anticipation d'une libération significative sur le quartier Compans Cafarelli et impulsion forte donnée au quartier mixte Jolimont/ Guilhaumet,
- Près de la moitié du volume placé a porté sur des surfaces neuves (45 %), soit 68 200 m².
- Toulouse Centre-Ville reste le secteur le plus prisé. Plus spécifiquement, en dehors du centre-ville et des quartiers intra rocade, la demande s'est distribuée assez équitablement sur les différentes zones économiques. Nous notons des résultats encourageants sur la zone aéronautique.

FIGURE 1 : Évolution de la demande placée



Source : CBRE Research, OTIE, T4 2022

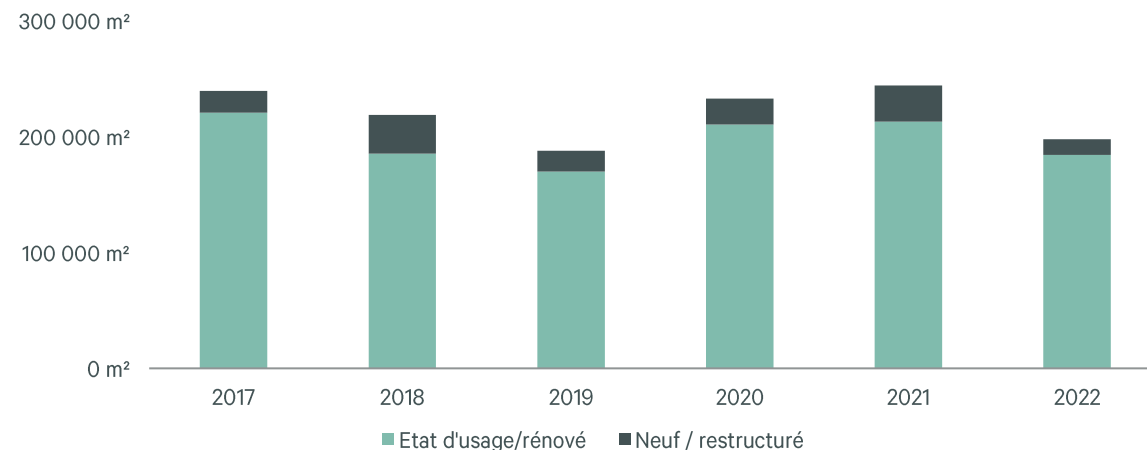
Offre disponible et future

- Le stock immédiat est en baisse (- 19 %) et s'établit à 198 000 m² au terme de l'année 2022, soit un taux de vacance à 4,1 %. Ce taux souligne un marché globalement en tension, notamment avec un taux de vacance dans le centre-ville proche de 0 %.
- L'offre neuve continue de faire défaut partout sur la métropole : moins de 10 % du stock vacant immédiat.
- A peine plus de 50 000 m² d'offres futures certaines neuves (chantier lancé ou promesse de lancement en blanc) sont prévues pour des livraisons à horizon fin 2024. Les plus gros programmes concernent Data Valley à Labège (17 300 m²), Landing sur la zone aéroportuaire (10 600 m²) et Axeo à Toulouse Aerospace (9 900 m²). Ce stock futur neuf demeure bas, la tension à l'offre devrait encore perdurer particulièrement sur les marchés intra-muros.

Loyers

- Les loyers sont stables. Le loyer *prime* en hyper-centre s'établit à 240 € sur l'offre de seconde main. Toutefois, compte tenu de la rareté de l'offre, les valeurs de centre-ville peuvent ponctuellement aller au-delà dès lors que les locaux offrent des prestations haut de gamme. Le loyer *prime* QCA (Compans Cafarelli) dans le neuf s'affiche à 215 €.
- Le loyer prime de périphérie atteint 165 € pour des actifs bien placés proche des transports en commun et pourvus d'une offre de services attractive (zone aéronautique, Cartoucherie et Borderouge).
- Les valeurs locatives pour les projets à construire commencent néanmoins à être revues à la hausse compte tenu de la conjoncture inflationniste. Les engagements contractuels prévoient à nouveau des indexations.

FIGURE 2 : Évolution de l'offre immédiate



Source : CBRE Research, OTIE T4 2022

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

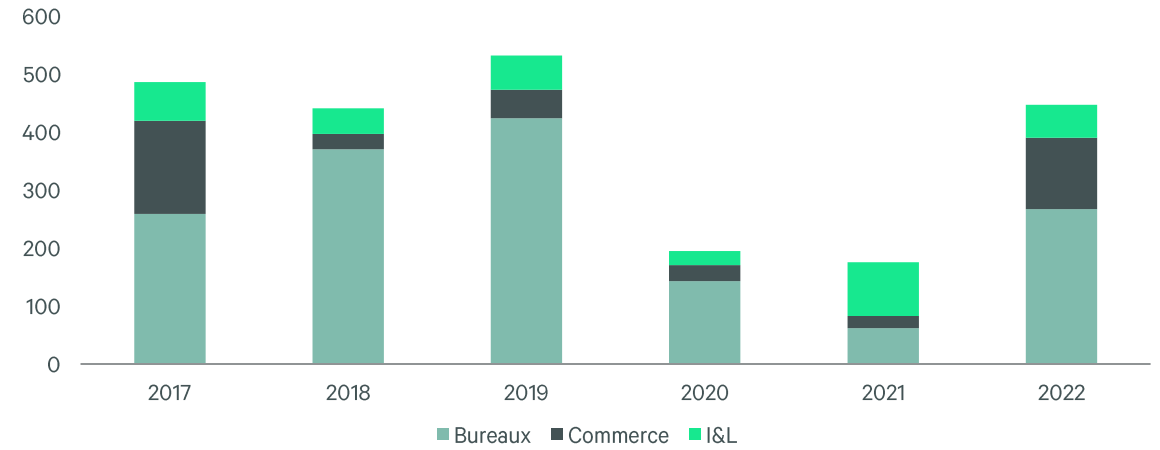
Localisation	Seconde main	Neuf / restructuré
Toulouse Centre	240	215
Balma	155	160
Sud Est	142	160
Borderouge	NS	165
Cartoucherie	NS	165
Aérospatial	NS	155
Zone aéronautique	125	165

En € HT HC/m²/an - NS : non significatif
 Source : CBRE Research, T4 2022

Investissement bureaux

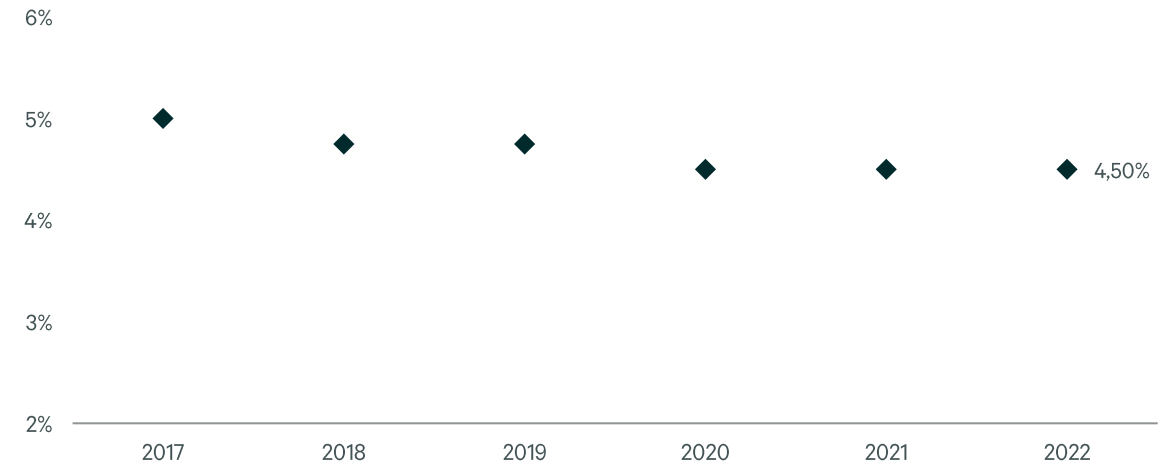
- Le marché toulousain a enregistré 447 M€ investis sur toutes classes d’actifs confondues au cours de l’année 2022.
- Sur le segment des bureaux, le volume investi a atteint 267 M€, soit 60 % des volumes investis totaux sur la métropole., un niveau supérieur de 5 % par rapport à la moyenne quinquennale* (253 M€ - *moyenne des volumes investis sur les 5 dernières années).
- Les cessions des espaces Saint Martin, de Wood Parc, du siège régional de RTE et d’Atria Compans figurent parmi les transactions significatives de 2022.
- Le taux de rendement *prime* au T4 2022 s’établit ainsi à 4,50 % sur le centre-ville de Toulouse.

FIGURE 4 : Volume des investissements par produit

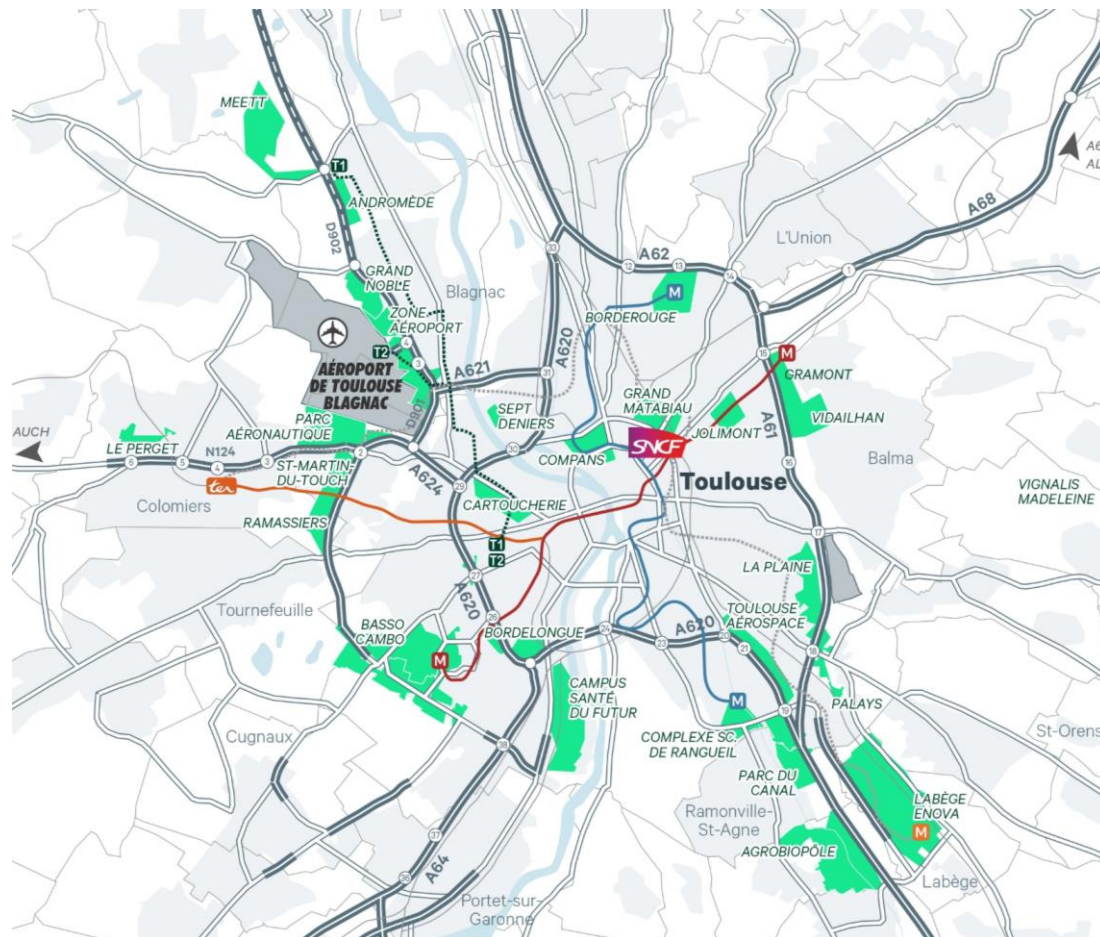


En M€
Source : CBRE Research, T4 2022

FIGURE 5 : Taux de rendement *prime* bureaux



Source : CBRE Research, T4 2022



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

Livia SORMAIN

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

