

# Bilan du marché de l'immobilier d'entreprise



2<sup>ème</sup> trimestre 2011

CA du Muretain le 6 juillet 2011

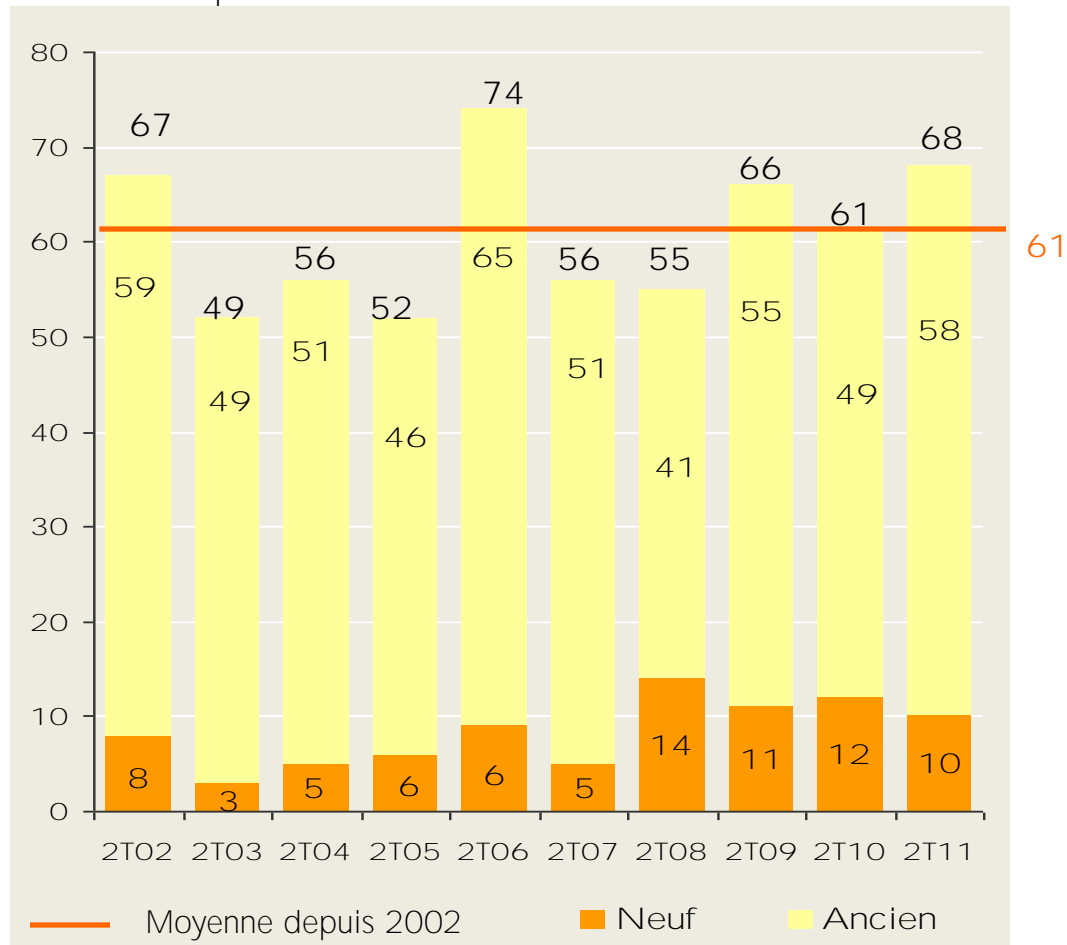
# *Le marché de bureaux 2ème trimestre 2011*



Andromède, Airbus France a loué  
l'immeuble Osmose

# Un bon score en nombre de transactions réalisées : + 11 % comparé à la moyenne depuis 2002

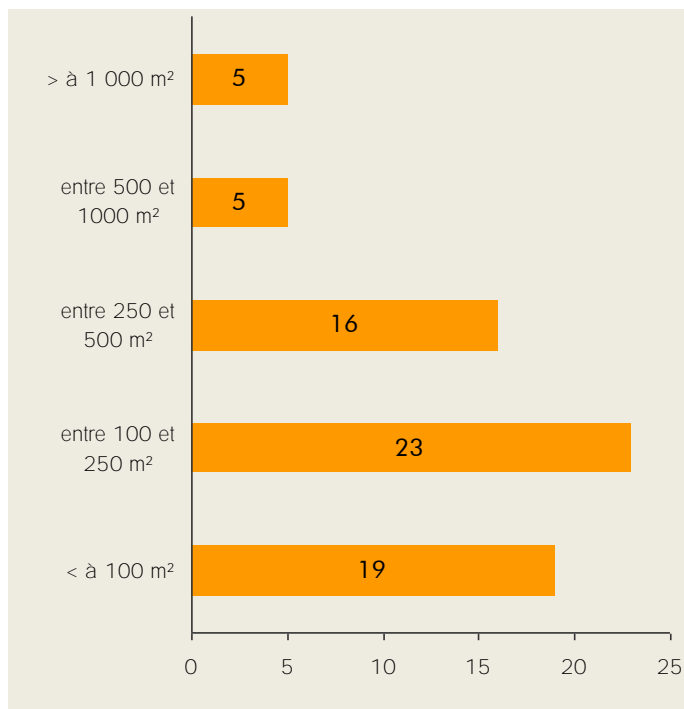
Évolution du nombre de transactions de bureaux sur les 2<sup>èmes</sup> trimestres depuis 2002



Source : enquête Otie-auat

# Les grandes transactions concentrent près de 60 % des surfaces commercialisées

Répartition du nombre de transactions par tranche de surface



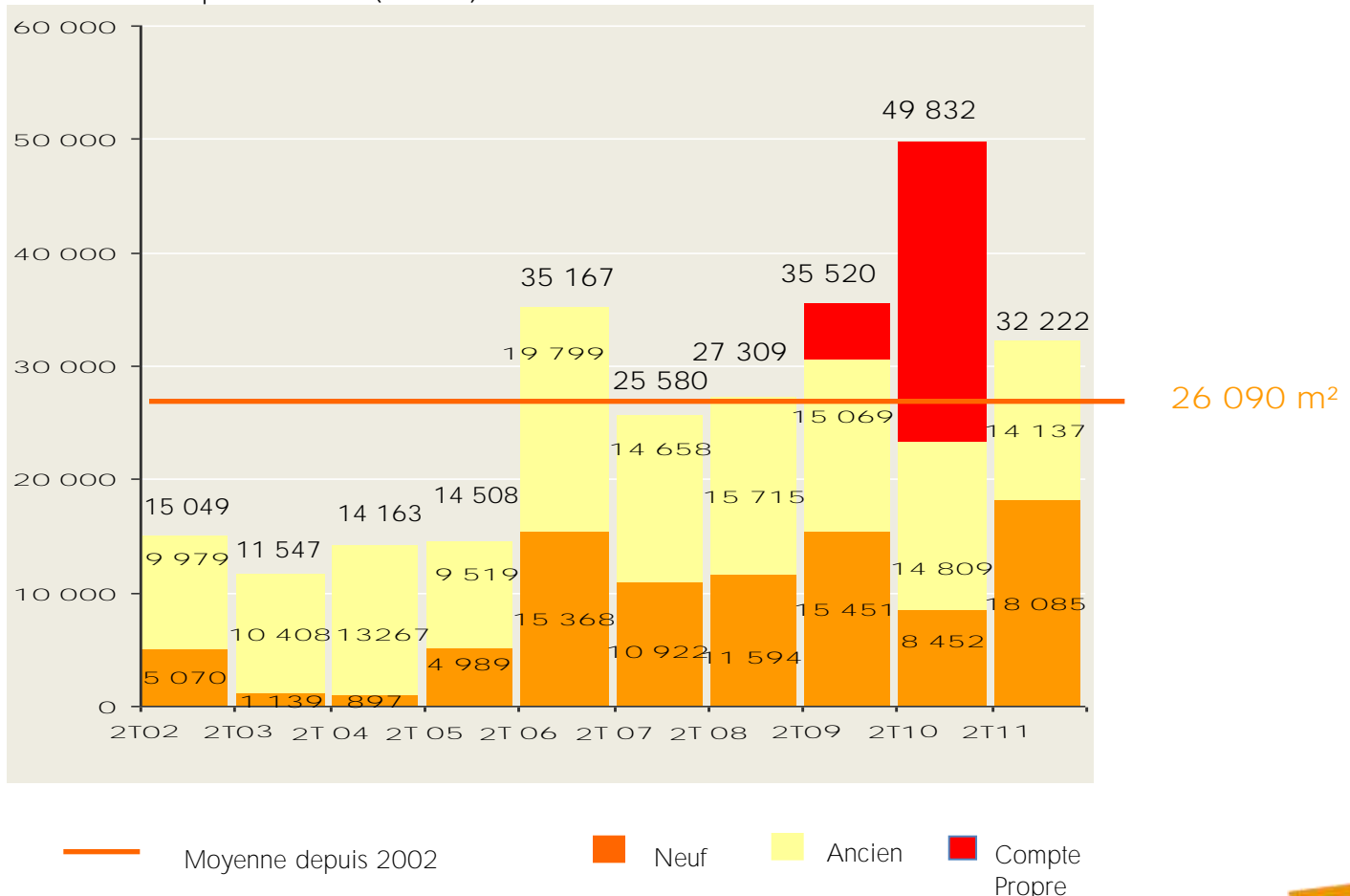
Répartition des volumes commercialisés par tranche de surface



Source : enquête Otie-auat

*Des transactions en progression de 23 % par rapport à la moyenne des 10 dernières années, grâce à la dynamique du marché du neuf*

Évolution des surfaces commercialisées de bureaux sur les 2<sup>ème</sup> trimestres depuis 2002 (en m<sup>2</sup>)

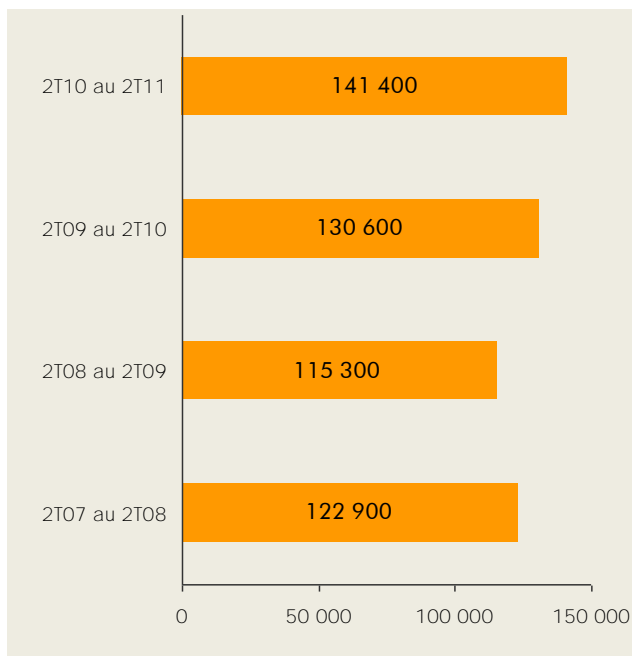


Source : enquête Otie-auat

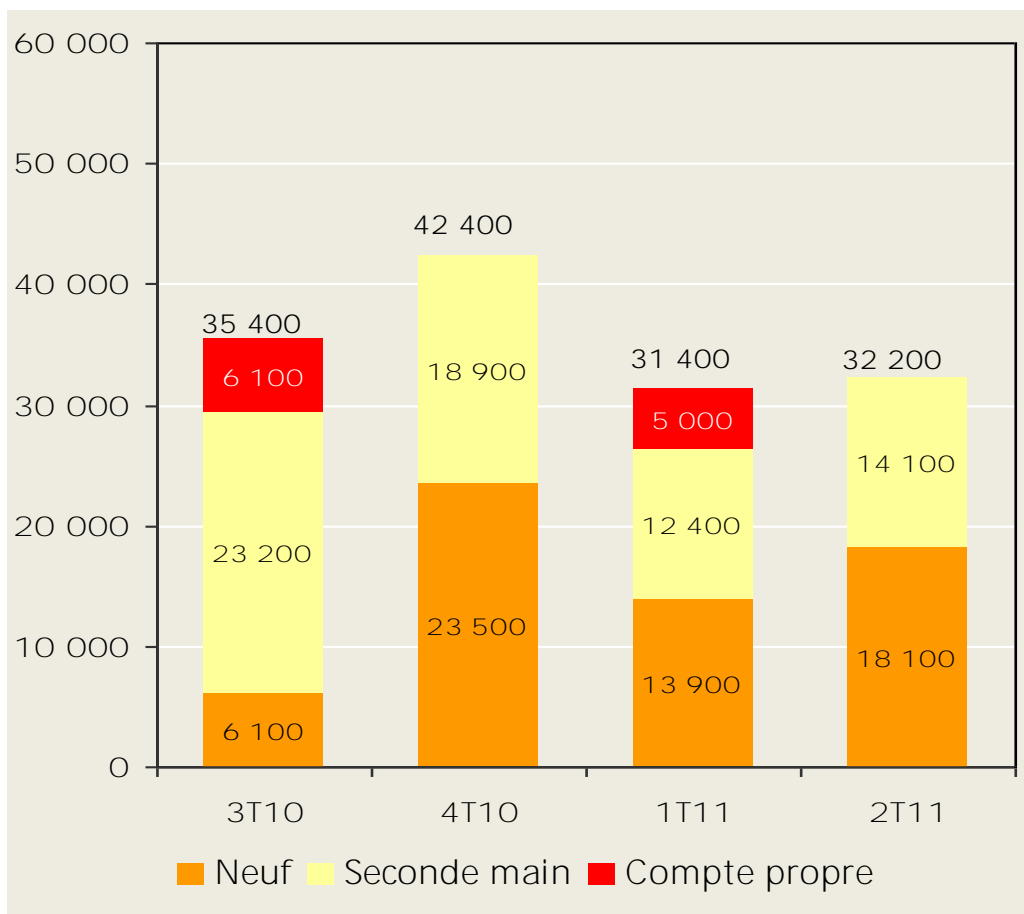


# Avec plus de 140 000 m<sup>2</sup> : record de la demande placée depuis 2007 sur l'année glissante

Évolution des transactions de bureaux sur l'année glissante depuis 2007



Évolution des volumes commercialisés de bureaux sur les 4 derniers trimestres



*Avec une transaction exceptionnelle sur la zac Andromède, Blagnac représente plus de la moitié des surfaces placées*

Les transactions de neuf sont situées sur :

- Blagnac	14 087 m <sup>2</sup>
- Toulouse	972 m <sup>2</sup> 1
- Colomiers	1 137 m <sup>2</sup>
- Balma	889 m <sup>2</sup>

Commune	Surfaces commercialisées (en m <sup>2</sup> )
Blagnac	17 592
Toulouse	9 085
Labège	2 212
Balma	1 258
Colomiers	1 137
Autres communes	938

Source : enquête Otie-auat

## *Les grandes transactions tertiaires sont principalement liées au redémarrage de la demande aéronautique*

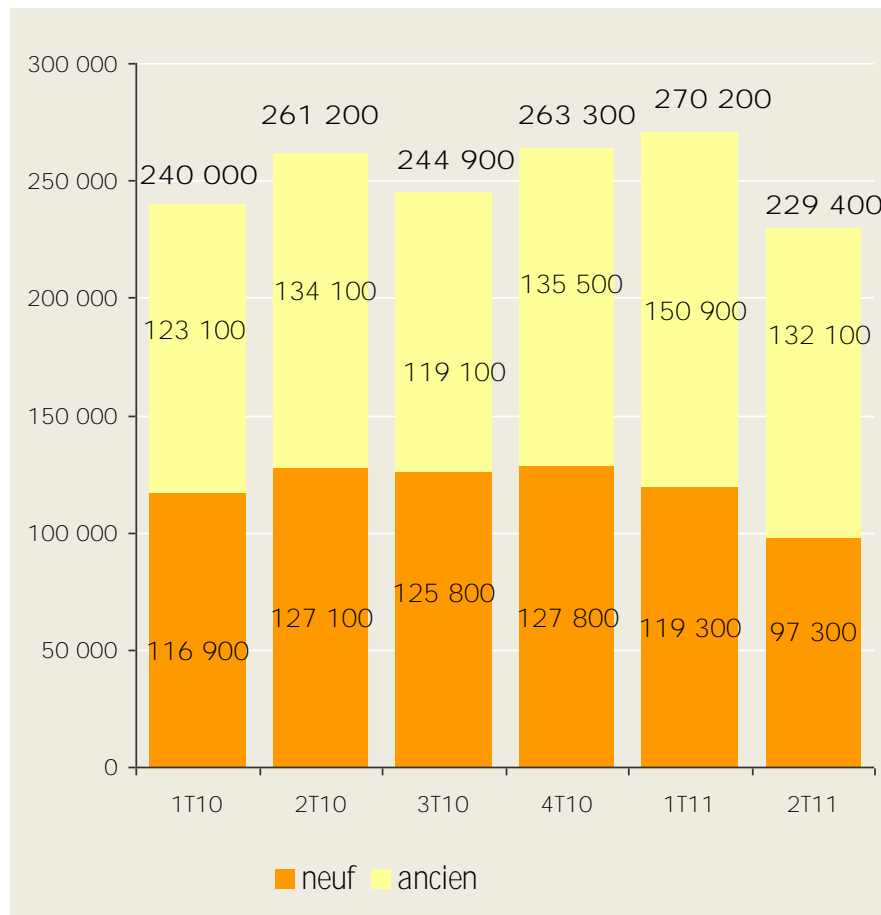
Preneur	Activité économique	Surface (m <sup>2</sup> )	Localisation
Airbus France	Industrie aéronautique	13 043	Blagnac, zac Andromède
Altran Technologies	Informatique	1 710	Blagnac
Lafi HD	Ressources humaines	1 326	Blagnac
Eads	Industrie aéronautique	1 044	Blagnac, zone aéroportuaire
Alten	Informatique	950	Colomiers, zac des Ramassiers
Intel	Infomatique	1 580	Toulouse, Basso Cambo

Source : enquête Otie-auat









# *L'offre immédiatement disponible en baisse dans le neuf, comme dans le seconde main*

Évolution des stocks de bureaux immédiatement disponibles à fin juin (en m<sup>2</sup>)



# Une baisse significative de l'offre sur la zac Andromède

Évolution des stocks de bureaux immédiatement disponibles sur les pôles majeurs entre mars et juin 2011 (en m<sup>2</sup>)

Pôle tertiaire	Stocks de bureaux à fin mars 2011	Stocks de bureaux à fin juin 2011	Evolution comparée au trimestre précédent
Blagnac dont Andromède	48 700 m <sup>2</sup> 28 700 m <sup>2</sup>	24 800 m <sup>2</sup> 15 700 m <sup>2</sup>	
Saint Martin du Touch/ Ramassiers	19 200 m <sup>2</sup>	17 800 m <sup>2</sup>	
Bordelongue	45 400 m <sup>2</sup>	45 000 m <sup>2</sup>	
Labège	42 100 m <sup>2</sup>	39 600 m <sup>2</sup>	
Balma Gramont	3 900 m <sup>2</sup>	2 000 m <sup>2</sup>	
Centre ville, Compans Caffarelli	17 600 m <sup>2</sup>	15 800 m <sup>2</sup>	

Source : enquête Otie-auat

# 12 700 m<sup>2</sup> de bureaux neufs seront livrés d'ici fin juin 2012

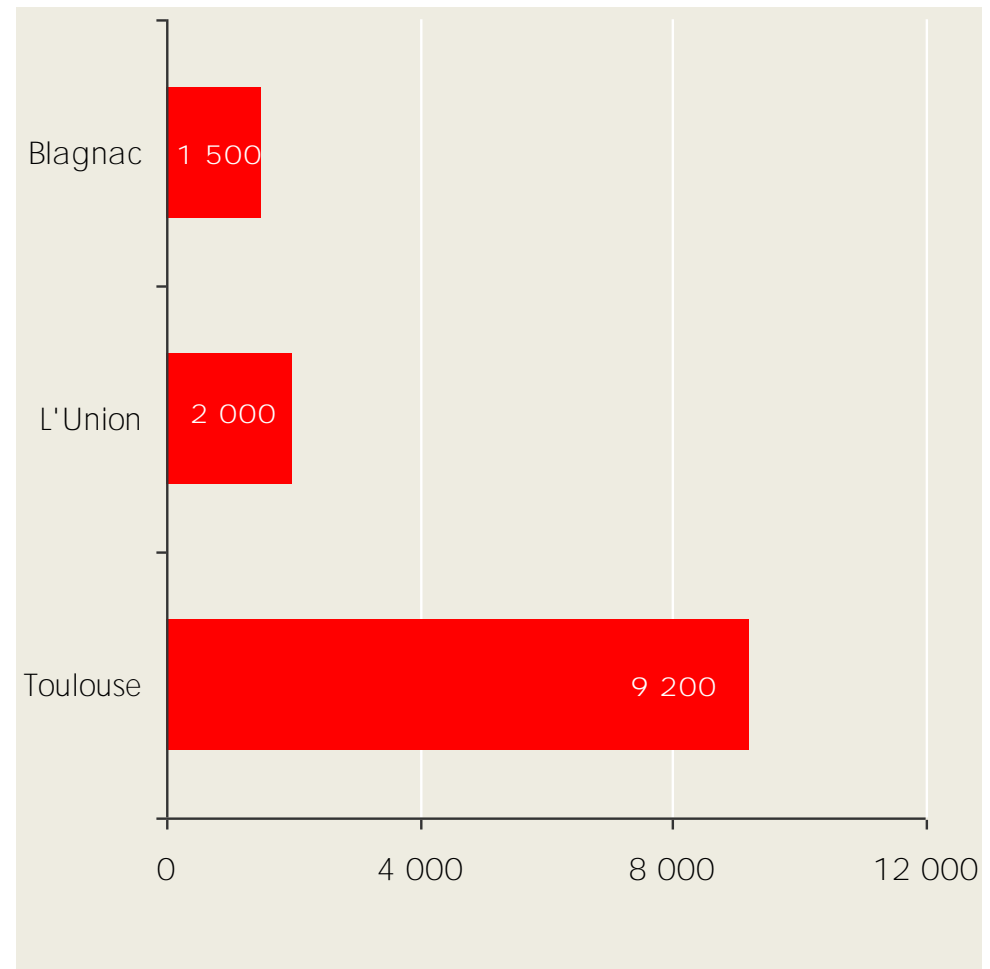
4 programmes identifiés situés à :

**L'Union** : zone du Cassé

Blagnac : Andromède

Toulouse : deux bâtiments en cours sur Basso Cambo

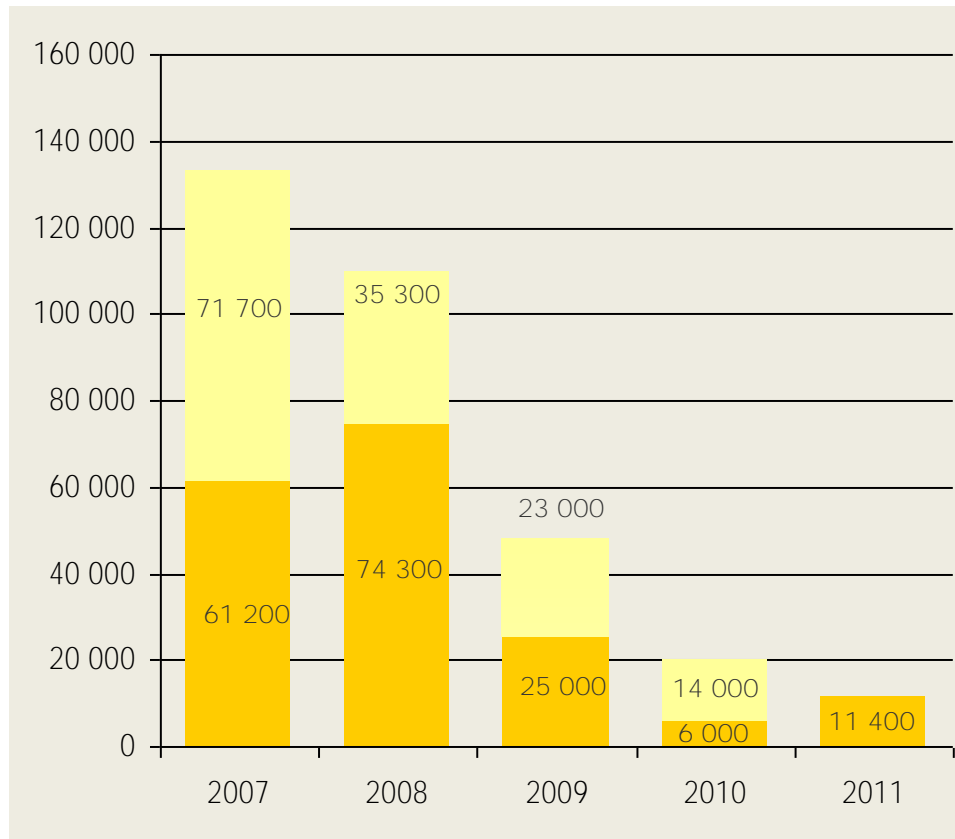
Livraison programmée de bureaux entre juin 2010-2011 (en m<sup>2</sup>)



Source : enquête Otie-auat

# **Marché de l'investissement** : timide reprise sur le premier semestre 2011 avec seulement six ventes

Évolution des ventes investisseurs par semestre depuis 2007  
(en m<sup>2</sup>)



# Le marché de locaux d'activité et d'entrepôts

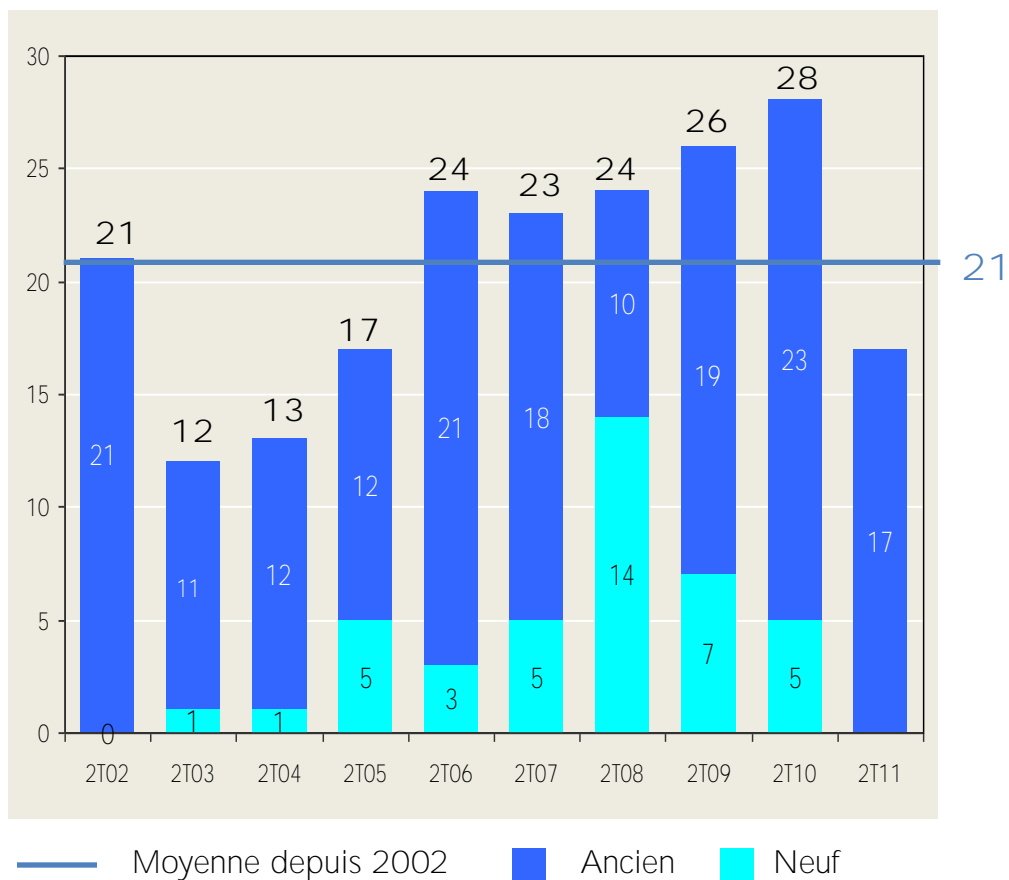
2<sup>ème</sup> trimestre 2011



Colomiers, Vente investisseur en vue de la  
création d'un entrepôt

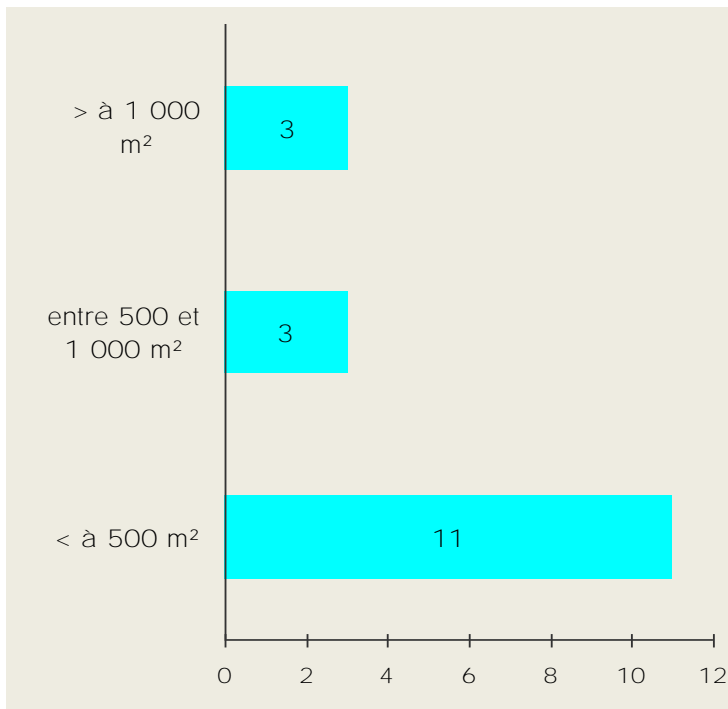
# Net recul du nombre de transactions par rapport à la moyenne des dix dernières années

Évolution du nombre de transactions sur les 2<sup>èmes</sup> trimestres depuis 2002

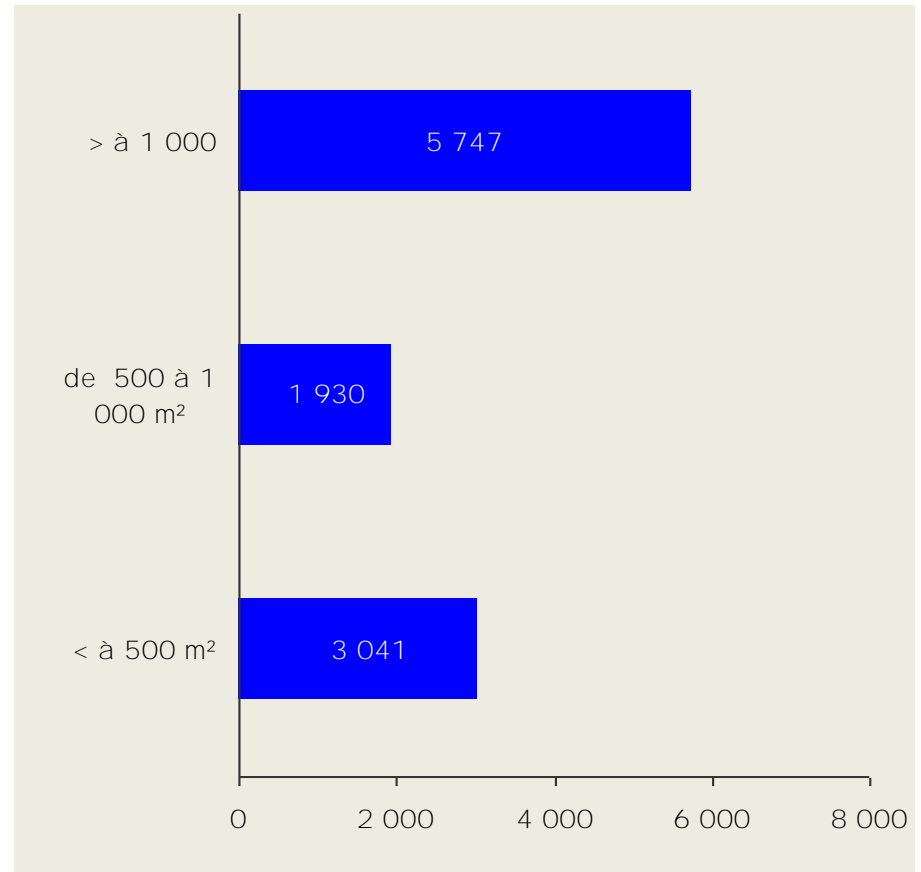


# Un marché animé par de très petites demandes : les surfaces < à 500 m<sup>2</sup> représentent 60 % du nombre de transactions

Répartition du nombre de transactions par tranche de surface

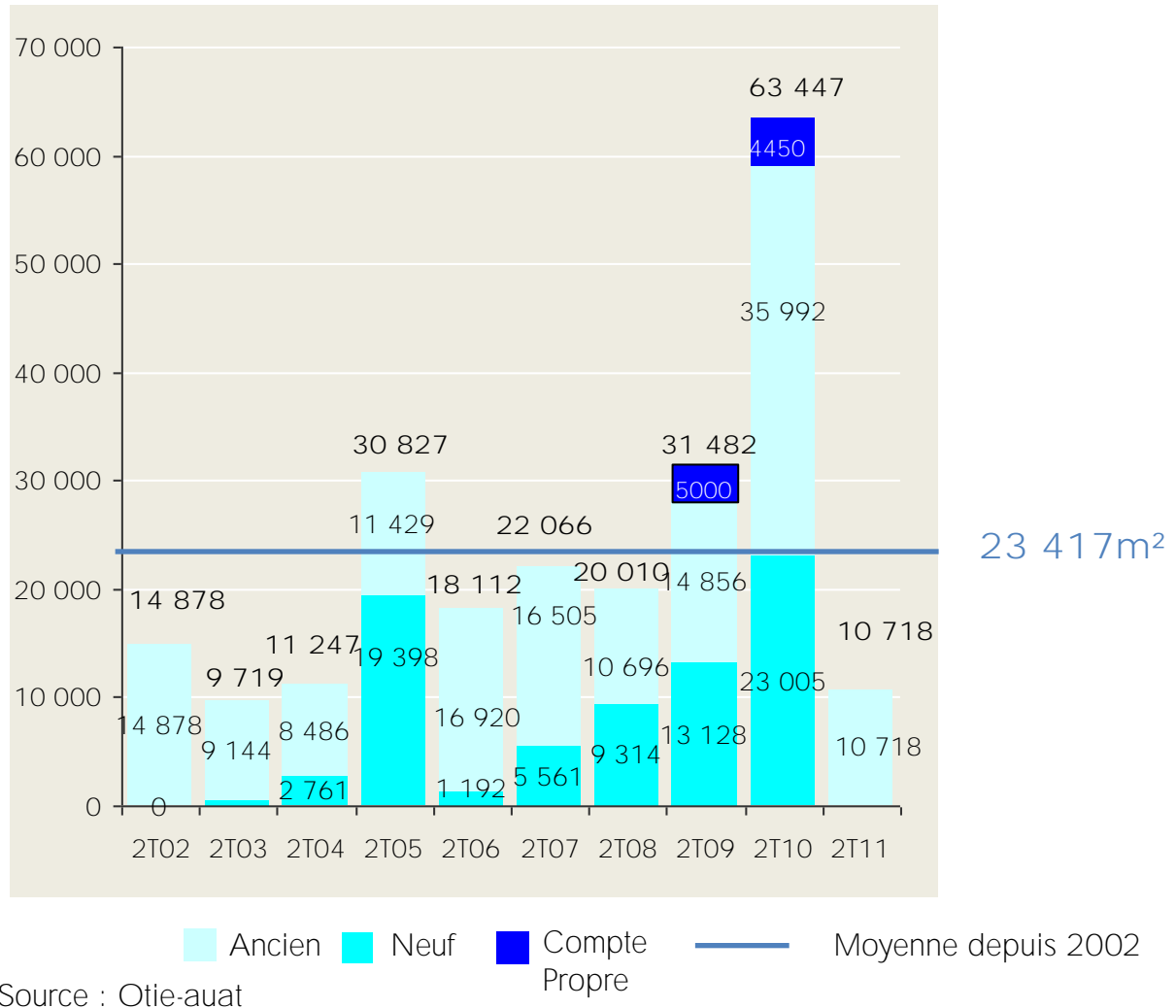


Répartition des volumes commercialisés par tranche de surface



# La demande placée est la plus faible depuis 2005

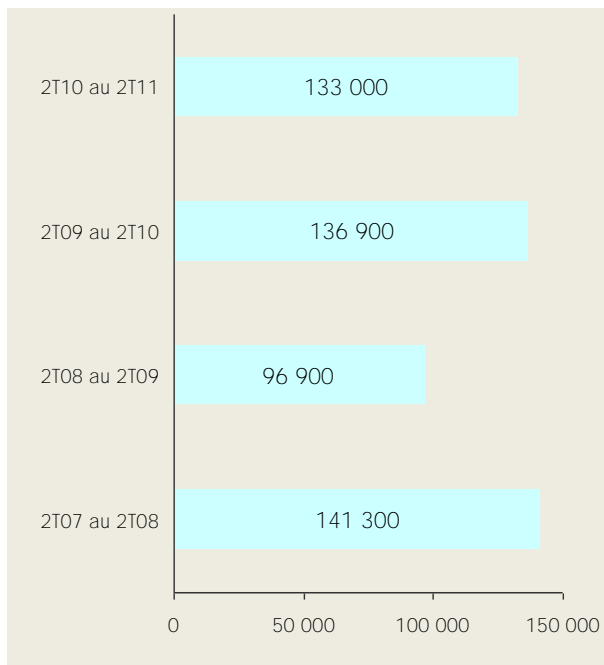
Évolution des surfaces commercialisées depuis 2002 (en m<sup>2</sup>)



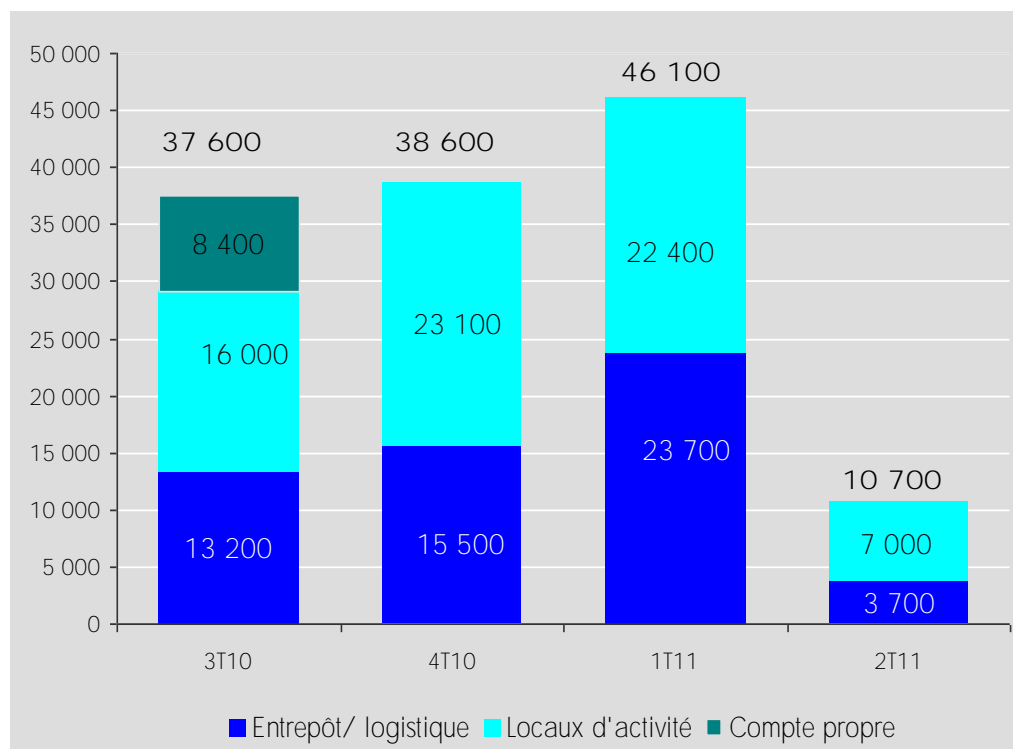


*Malgré une baisse significative au 2<sup>ème</sup> trimestre, le bilan sur l'année glissante se situe dans la moyenne des 4 dernières années*

Évolution des transactions de bureaux sur les trimestres cumulés depuis 2007



Évolution des volumes commercialisés sur les 4 derniers trimestres



Source : enquête Otie-auat

## *Un marché diffus sur les zones d'activité du cœur d'agglomération*

Commune	Surface (m <sup>2</sup> )
Toulouse	4 717
Colomiers	2 625
Balma	2 050
Total autres communes	1 326

Source : enquête Otie-auat

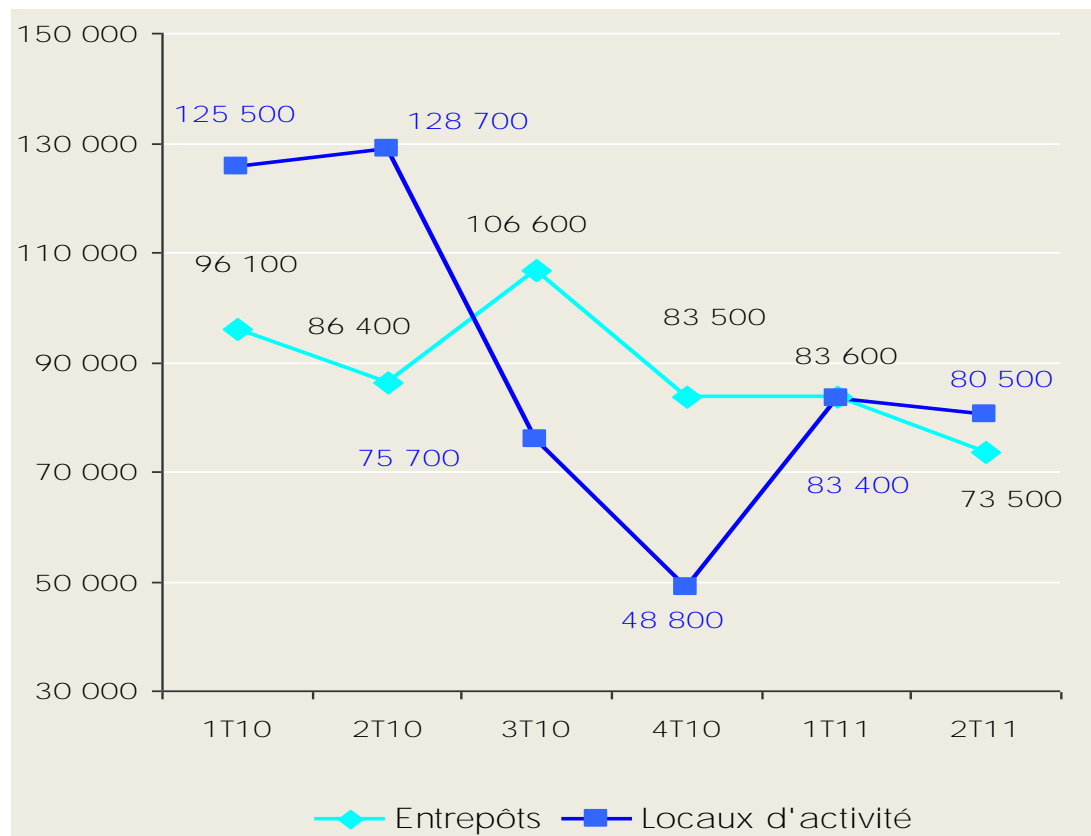
## *Seules trois transactions de locaux d'activité et d'entrepôts de plus de 1 000 m<sup>2</sup>*

Preneur	Activité économique	Surface (en m <sup>2</sup> )	Localisation
Bovis groupe	Transport	2 500	Colomiers, zac des Ramassiers
Modena sport	Concession automobile	2 058	Balma
Sas Richardson	Grossiste en sanitaire	1 197	Toulouse, rue Raymondis

Source : enquête Otie-auat

154 000 m<sup>2</sup> de stocks disponibles dont 15 % sont des locaux neufs

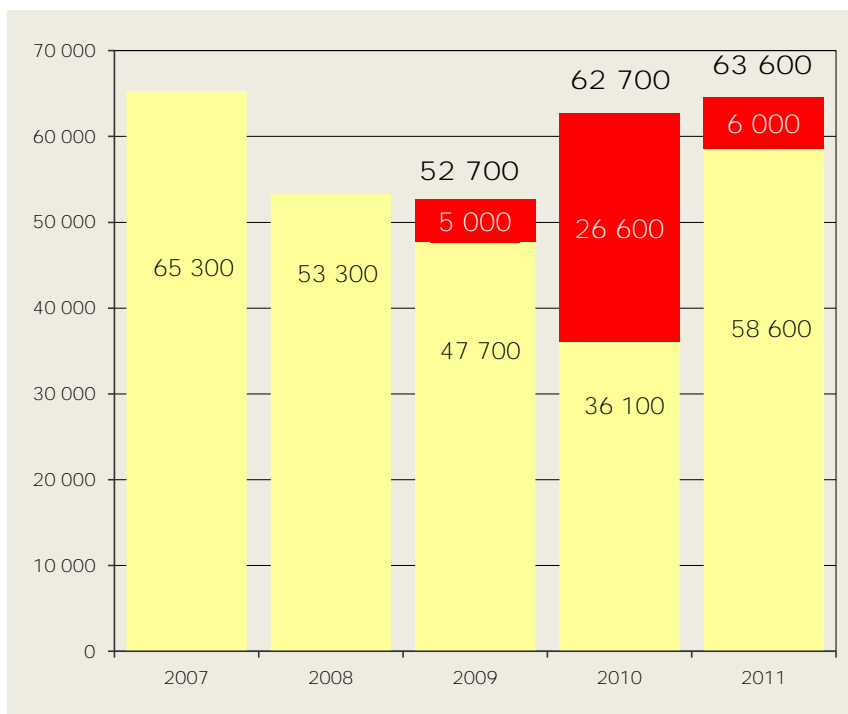
Évolution des stocks de locaux d'activité et entrepôts (en m<sup>2</sup>)



Source : enquête Otie-auat

# Un bilan positif sur ce semestre, un peu terni par la baisse du marché de l'activité sur le deuxième trimestre 2011

Évolution des surfaces placées de bureaux sur le premier semestre (en m<sup>2</sup>)



■ compte propre

Évolution des volumes commercialisés de locaux d'activité et entrepôts sur premier semestre mois (en m<sup>2</sup>)

