



1^{er} trimestre 2011





Évolution du marché de bureaux

Rebond du marché comparé à 2010

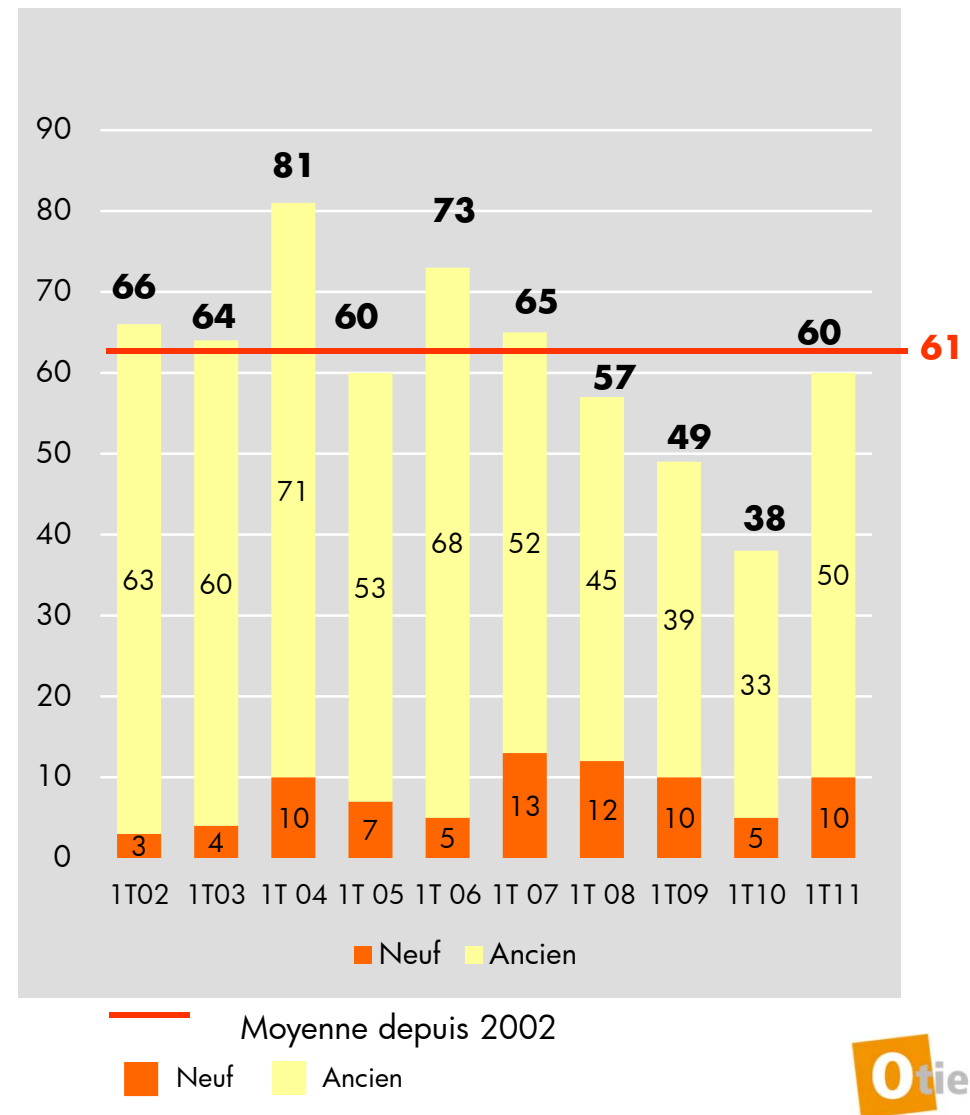
Hausse de 58% sur un an : les opérations dans le neuf ont doublé et celles de seconde main ont augmenté de 51%

Comparé aux dix dernières années

Le nombre total de transactions reste inférieur à la moyenne, mais marque le retour à la croissance après 4 années de baisse successives sur les 1^{ers} trimestres

Le nombre de bureaux neufs commercialisés est en progression comparé à la moyenne sur les dix dernières années (+27%)

Source : enquête Otie-auat

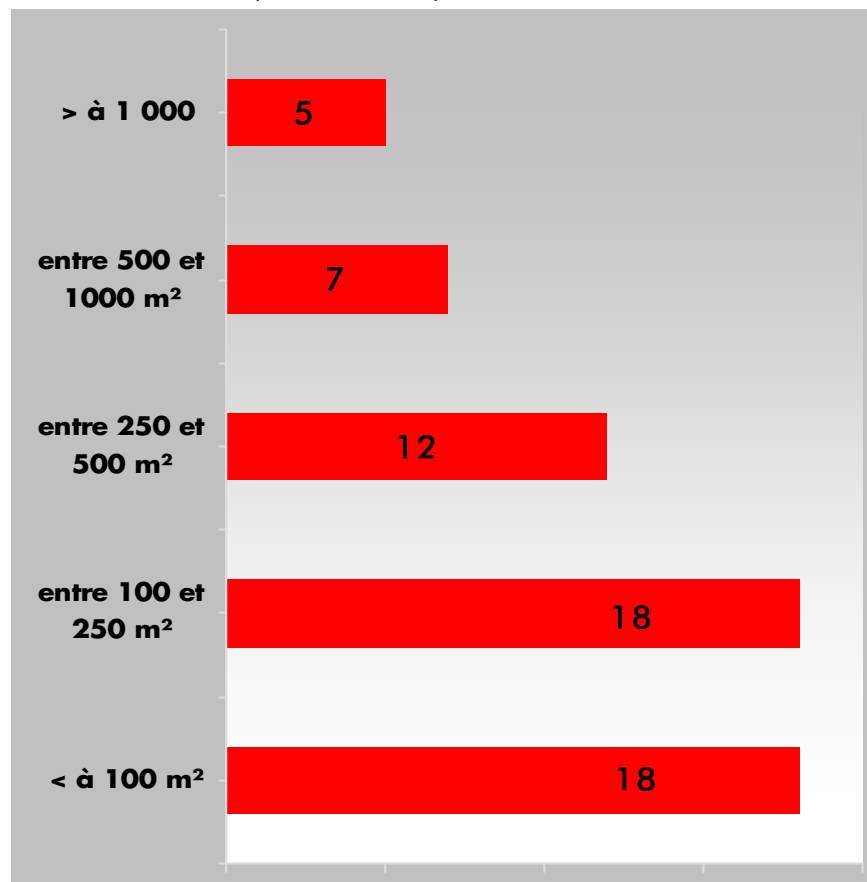


Hausse de la commercialisation des grandes surfaces : 5 ce trimestre pour 3 au 1T10

Sur ces cinq transactions, deux sont de 5 000 m² et plus (dont un compte propre)

La taille moyenne des transactions est de 523 m² (pour 341 m² au 1T10)

Répartition des transactions par tranche de surface (en nombre)



Source : enquête Otie-avat

Comparé à 2010

Progression significative des surfaces placées dans le neuf comme dans le seconde main

Évolution sur 10 ans

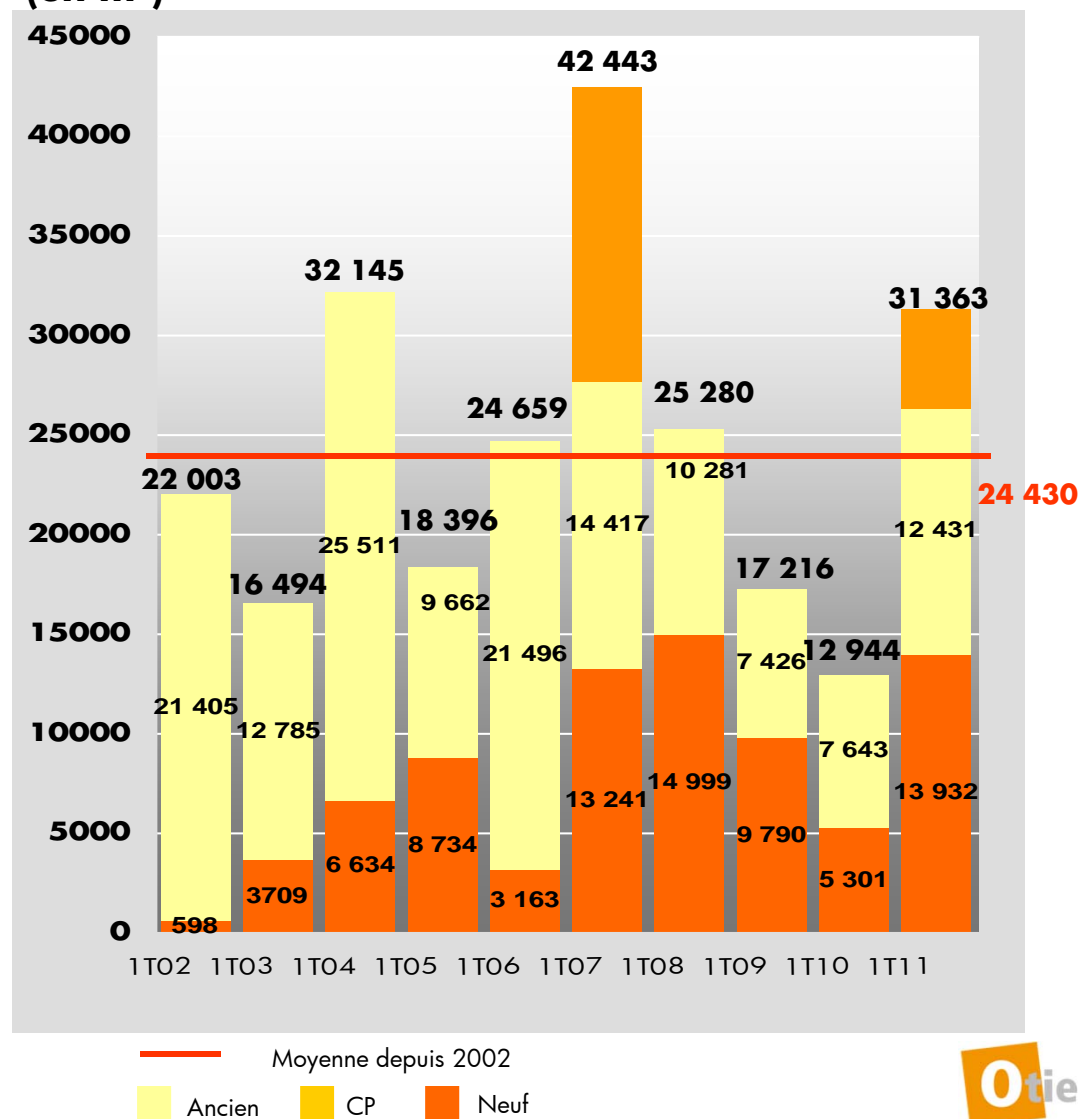
3^{ème} meilleure performance enregistrée sur les 10 dernières années avec 31 400 m²

Le marché de 2^{nde} main est en deçà de la moyenne observée (14 300 m²)

Le marché du neuf augmente comparé aux niveaux commercialisés depuis 2002 (8 000 m²)

Source : enquête Otie-auat

Évolution des surfaces commercialisées de bureaux (en m²)



Commune	Surfaces commercialisées (en m ²)
Toulouse	19 123
Blagnac	6 408
Labège	5 632
Balma	673
Ramonville St Agne	513
Diffus	316

Source : enquête Otie-auat

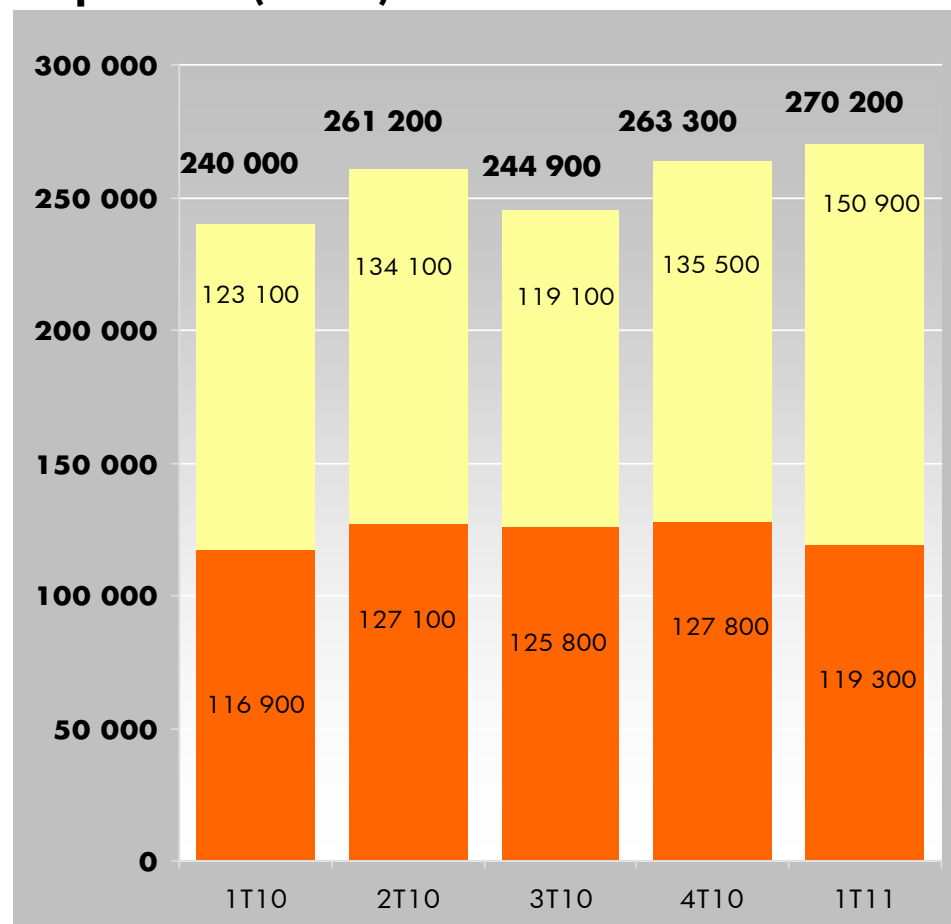
Preneur	Activité économique	Surface en m²	Localisation
Téléperformance	Centre d'appel	5 991	Zac Andromède à Blagnac
Conseil Général	administration	5 000	Centre ville
Capgemini	Informatique	3 300	Toulouse Basso Cambo
Alten	Ingénierie et conseil en technologies	2 500	Labège Innopole
Véolia	Environnement industrie	1 748	Toulouse La Plaine
BG associé	Investisseur	880	Toulouse, rue Marconi
Géfiroga	Grande distribution	801	Labège Innopole

Source : enquête Otie-auat

Légère baisse du stock neuf, qui retrouve le niveau du 1T10

Progression de 11% des bureaux de seconde main vacants comparé à fin décembre 2010

Évolution des stocks de bureaux immédiatement disponibles (en m²)

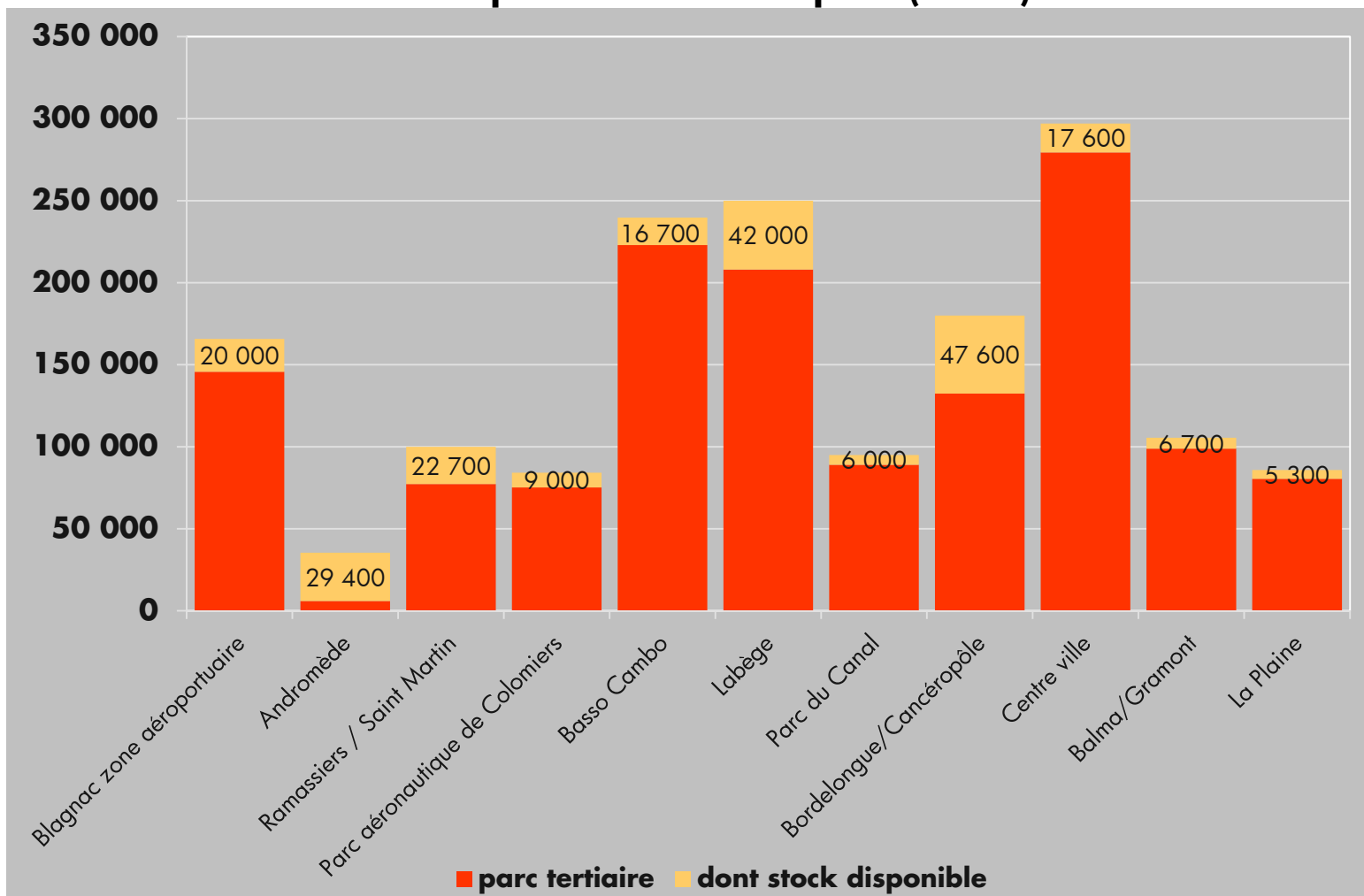


Source : enquête Otie-auat

Neuf Ancien



Surfaces vacantes sur les pôles tertiaires majeurs (en m²)



Source : enquête Otie-auat



Évolution du marché des locaux d'activité et entrepôts

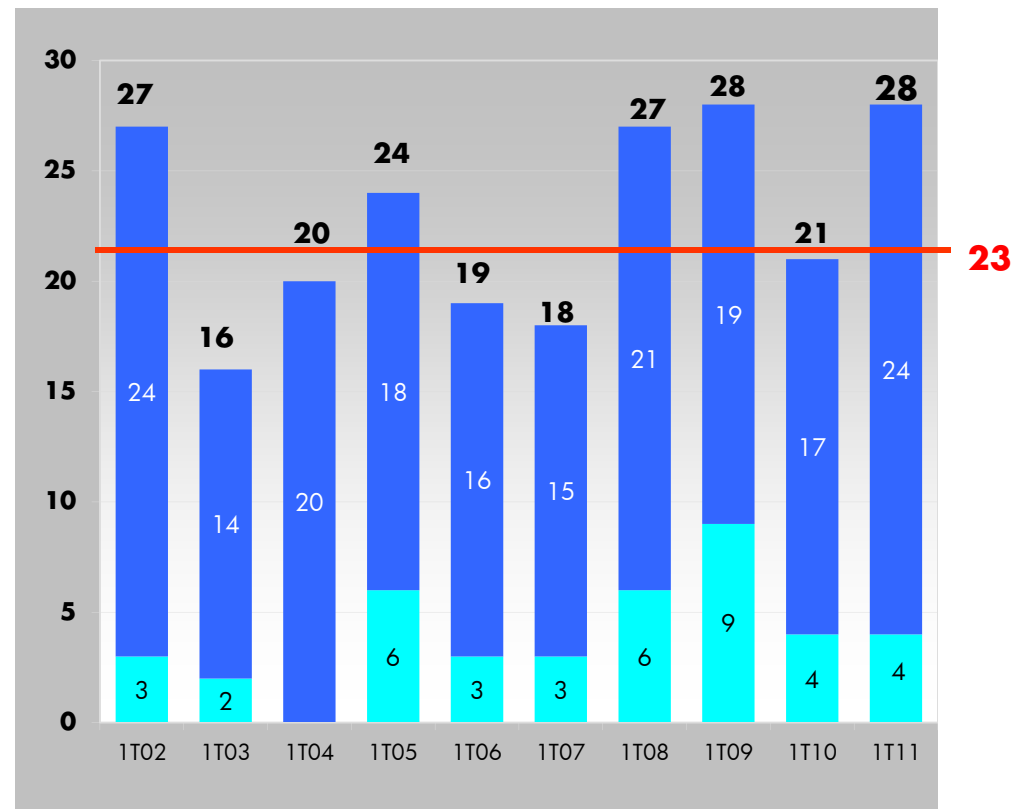
Comparé au 1T10, le nombre d'opérations progresse de près de 29 % :

- le nombre de transactions de seconde main est passé de 17 à 24, soit en augmentation de 41%
- le marché du neuf se maintient

Comparé à la moyenne sur 10 ans, les transactions augmentent de 17 %

- + 28 % pour les locaux de seconde main
- stabilité dans le neuf à un niveau faible

Évolution du nombre de transactions sur les 1ers trimestres depuis 2002



Source : enquête Otie-auat

— Moyenne depuis 2002
■ Ancien ■ Neuf



La moyenne des transactions s'établit à 1 646 m²

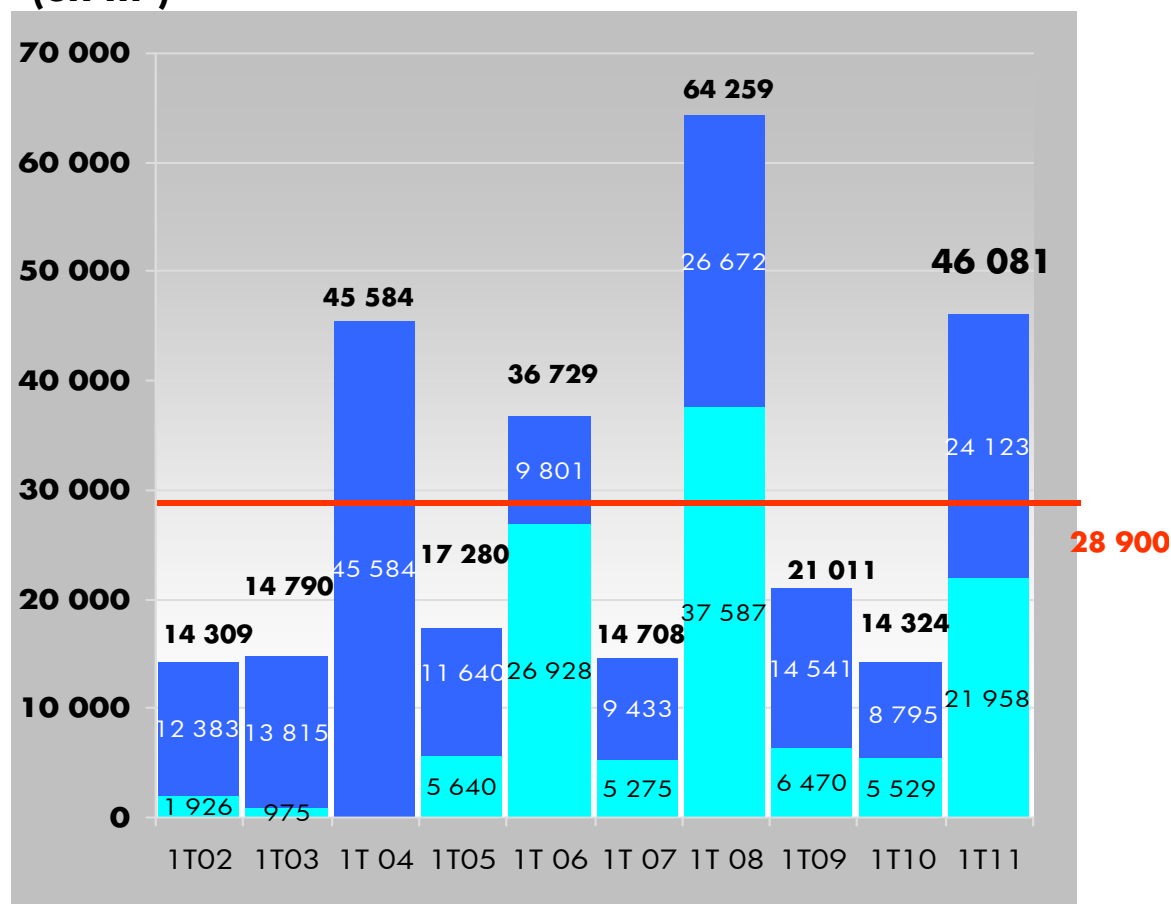
Répartition des opérations par tranche de surface :

- 13 < à 500 m²
- 6 entre 500 et 1 000 m²
- 7 > entre 1 000 et 5 000 m²
- et 2 > à 5 000 m²

Le marché enregistre le 3^{ème} meilleur score de ces 10 dernières années grâce à une opération logistique exceptionnelle

A noter : construction de la plateforme régionale de 70 000 m² du groupe Intermarché sur la zone de Montbartier

Évolution des surfaces commercialisées depuis 2002 (en m²)



— Moyenne depuis 2002

■ Ancien ■ Neuf

Source : enquête Otie-auat

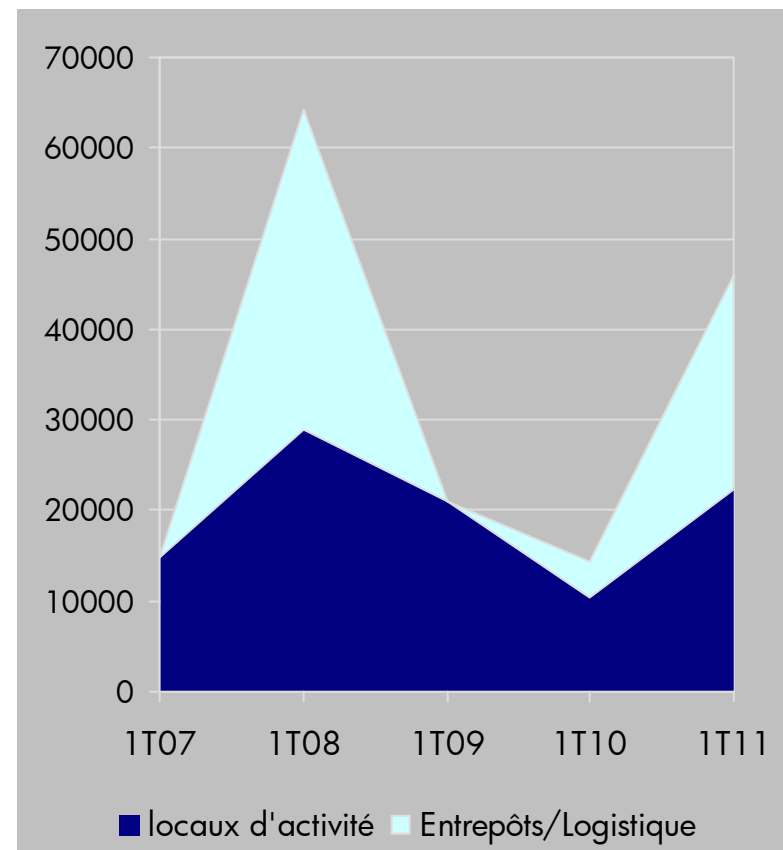


Un marché largement dominé par les locaux d'activité

Avec 22 000 m², le niveau des transactions de ce trimestre est conforme au niveau moyen enregistré sur les cinq dernières années (19 500 m²)

Grâce à une opération exceptionnelle, la demande placée de locaux dédiés au stockage représente 24 000 m² pour 12 600 m² en moyenne sur les cinq dernières années

Évolution des surfaces commercialisées par typologie de produits depuis 2002 (en m²)



Source : enquête Otie-avat

Plaisance du Touch et Toulouse concentrent l'essentiel des surfaces placées du trimestre

Commune	Surface en m ²
Toulouse dont	17 353
Basso Cambo	8 064
Centre de Gros	3 063
Zac Garonne	2 350
Plaisance du Touch	19 960
Saint Alban	1 900
Blagnac	890
Pechbonnieu	800
Colomiers	750
L'Union	650
Labège	600
Autres communes	3 178

Les transactions significatives de locaux d'activité

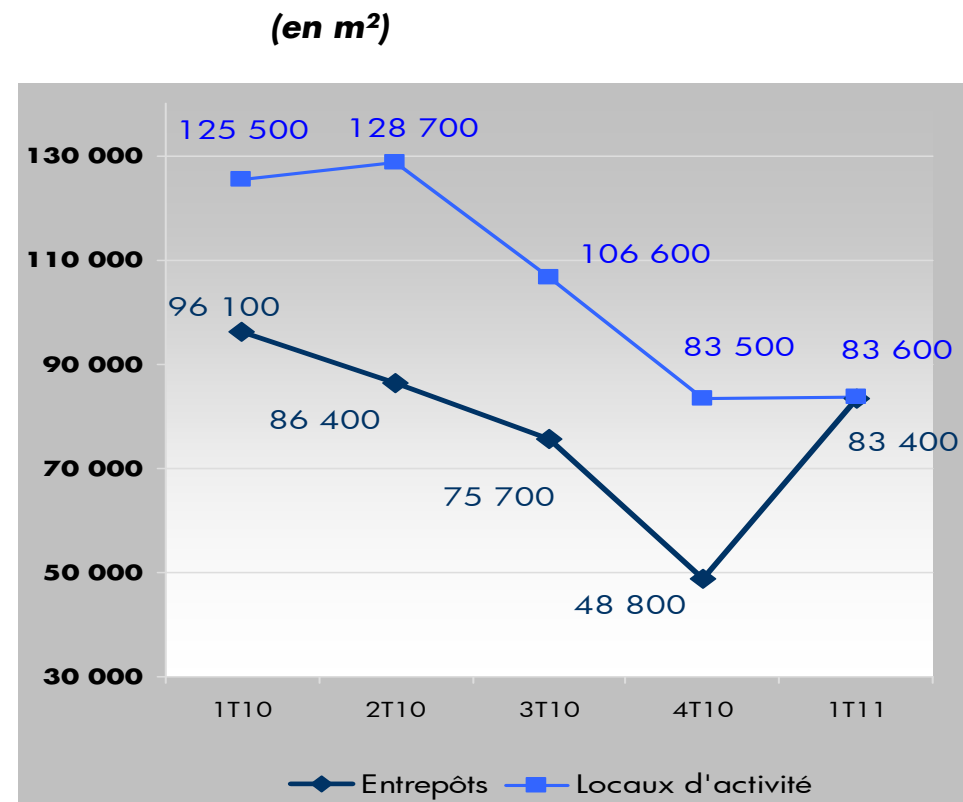
Preneur	Activité économique	Surface	Localisation
DSC, groupe St Gobain	Distribution de matériel sanitaire	19 960	Plaisance du Touch
Grand Toulouse	administration	6 650	Toulouse, Basso Cambo
Rossi Aéro	aéronautique	1 900	Saint Alban
Omnium Textile	Industrie textile	1 800	Toulouse, Fondeyre
Castellanos Distribution	distribution	1 663	Toulouse, Centre de gros
SPE	Nettoyage industriel	1 500	Toulouse, Zac Garonne
Thales	Spatial	1 414	Toulouse, Basso Cambo
Altiscene	services	1 400	Toulouse, Centre de gros
Solerine	Energie	1 245	Toulouse, Montaudran
Sas Richarson	Chauffage, climatisation	1 197	Toulouse, Gabardie

Source : enquête Otie-auat

Hausse significative des stocks d'entrepôts et de stockage

Hausse de 70% des stocks d'entrepôts liée à la libération de locaux de seconde main dont deux immeubles totalisant 23 000 m²
Seuls 1 500 m² d'entrepôts neufs sont recensés

Stabilité du stock de locaux d'activités comparé au trimestre précédent
Les locaux neufs disponibles sont estimés à 23 300 m²



Source : enquête Otie-auat

Bilan et perspectives

- **Retour à la croissance** pour le marché tertiaire avec une hausse du nombre d'opérations comme des surfaces placées. Le stock se maintient, mais un mouvement de baisse dans le neuf s'amorce (- de 120 000 m²) . **Des demandes significatives** devraient se confirmer au cours de l'année et devraient absorber une partie du stock neuf
- **Même tendance sur le marché des locaux d'activités, et de la logistique** avec une opération exceptionnelle. La demande s'oriente également à la hausse.
- **Au niveau national**, évolution favorable des transactions à Lille (avec 21 100 m² commercialisés) qui enregistre une baisse de l'offre neuve et à Lyon baisse du marché de 27% par rapport au 1T10 (à un niveau de 42 400 m²)