

TOULOUSE : Marché des bureaux, bilan 2018 et perspectives 2019, le neuf fait recette !

TOULOUSE : Au terme d'un 4ème trimestre quasi anthologique (64 000 m² placés : il faut remonter à 2010 pour retrouver un volume de transaction supérieur), le marché des bureaux de l'agglomération toulousaine affiche une demande placée de 178 000 m² sur l'ensemble de l'année 2018.



Ce dynamisme des transactions permet au marché toulousain d'afficher une croissance de 9% en un an, un niveau 30% supérieur à sa moyenne décennale. La bonne dynamique des transactions en 2018 a été soutenue par l'écoulement des

bureaux neufs ou restructurés, en progression de 29% en un an pour atteindre 95 500 m², un niveau inédit depuis 2016. Les mouvements d'entreprises se sont répartis assez harmonieusement en 2018 sur les différents pôles tertiaires de l'agglomération. Trois secteurs se démarquent cependant par des volumétries plus importantes, de l'ordre de 38 000 à 40 000 m² : Est et Sud-Est, emmenés par quelques grands mouvements d'entreprises de l'aéronautique, mais aussi le Nord-Ouest où la zone de l'aéroport continue de capter une part significative de la demande.

« Toulouse conforte donc son statut de 3ème marché en régions, avec une séquence 2016-2018 qui a vu la demande placée scorer nettement au-dessus des 160 000 m² et se rapprocher – voire les dépasser – des 170 000 m² consommés » **commente Jean Bergougnan, directeur de Cushman & Wakefield à Toulouse.**

Les valeurs locatives de transactions de bureaux neufs ou restructurés (première main) sont restées stables d'une année sur l'autre et affichent en 2018 une moyenne de 160 €/m²/an, tandis que le prime se positionne à 220 €/m²/an. Les loyers de seconde main font également montre de stabilité, avec une valeur moyenne de 125 €/m²/an qui s'articule autour d'un plus haut en centre-ville (170 €/m²/an), et de valeurs plancher autour de 115-125 €/m²/an relevées sur les secteurs de Montaudran, Palays et Basso-Cambo.

L'année 2018 semble marquer un retournement de tendance en ce qui concerne l'offre immédiate, avec une légère décline des disponibilités immédiates estimées à 219 000 m² début 2019 (-9% en un an). Ce stock se caractérise par son très faible niveau de surfaces neuves, qui totalisent à peine 15% du parc vacant. Le choix des utilisateurs est nettement plus ouvert concernant les bureaux de seconde main qui totalisent plus de 185 000 m² immédiatement disponibles.

Selon nos estimations, un peu moins de 50 000 m² de bureaux viendront alimenter l'offre à horizon 12 mois sur l'agglomération toulousaine. Les surfaces neuves vont

continuer d'être sous tension, comme en attestent les 11 500 m² de bureaux de première main identifiées sur l'Est et le Nord-Ouest. L'essentiel du renouveau des disponibilités est donc assuré par des libérations de surfaces de seconde main, essentiellement localisées dans le Nord-Ouest de l'agglomération. A plus long terme, c'est-à-dire au-delà d'un an, on recense d'ores-et-déjà 85 000 m² d'offres futures, principalement des projets de développement de bureaux neufs dans le Sud-Ouest et l'Est, deux secteurs où cette qualité de surfaces fait aujourd'hui défaut.

« C'est bien sur le front des opérations neuves que se joue le futur du marché tertiaire toulousain en termes de progression de la demande placée en 2019 et au-delà. Les résultats de 2018 interrogent la capacité qu'aura le marché à répondre à la demande des entreprises via des opérations emblématiques, correctement prévues dans le temps, et dans les localisations les plus recherchées. » conclut Magali Marton, directrice des Etudes de Cushman & Wakefield

A propos de Cushman & Wakefield

Leader mondial des services dédiés à l'immobilier d'entreprise, Cushman & Wakefield (NYSE : CWK) conseille et accompagne investisseurs, propriétaires et entreprises dans toute leur chaîne de valeur immobilière, de la réflexion stratégique jusqu'à l'aménagement des locaux. Le groupe conseille ses clients utilisateurs et investisseurs internationaux, dans la valorisation de leurs actifs immobiliers en combinant perspective mondiale et expertise locale à forte valeur ajoutée, à une plate-forme complète de solutions immobilières. Fort de 51 000 collaborateurs, 400 bureaux et 70 pays dans le monde, Cushman & Wakefield a réalisé en 2018 un chiffre d'affaires de 8.2 milliards de dollars via ses principales lignes de métiers : facilities et project management, transaction, capital markets, valuation ... Pour en savoir plus, rendez-vous sur www.cushmanwakefield.fr