



nct

Conseil Transaction

KEOPS

by nct  
Conseil Transaction

POINT MARCHÉ  
TOULOUSE  
S1 2023



### Contexte économique

- L'économie française continue de montrer sa **résilience** avec une croissance prévisionnelle du PIB de **+0,5%** portée notamment par la **consommation des services** et un marché de l'emploi robuste.
- Les mesures prises par la BCE depuis le S2 2022 ont commencé à avoir un effet tangible sur ce début d'année avec un niveau d'inflation qui entame un ralentissement et laisse ainsi **espérer une pause dans la remontée des taux**.



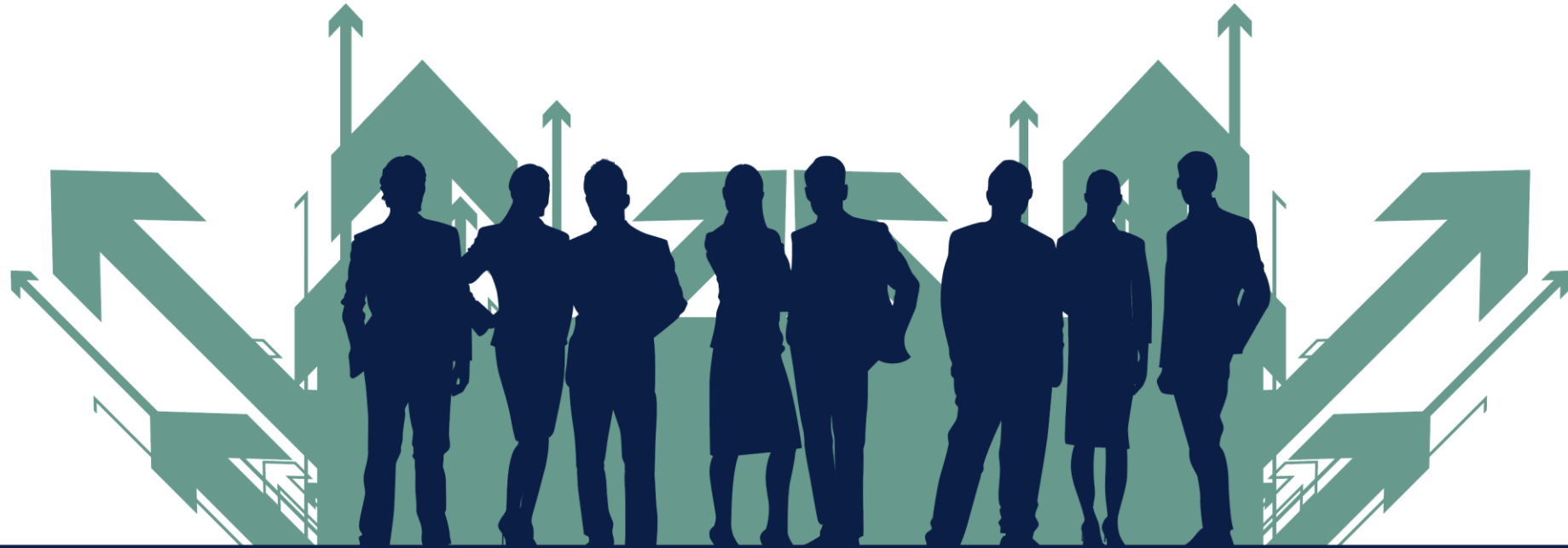
### Bureaux

- Toulouse enregistre une **excellente performance** à la fin du S1 2023 avec **73 970 m<sup>2</sup>** de surfaces commercialisées pour **97 transactions**. Cela représente une augmentation de 43% par rapport au S1 2022 et 13% comparativement à la moyenne 5 ans.
- Avec un **taux de vacance inférieur à 4%**, l'offre reste encore trop rare au sein de la métropole notamment dans les pôles d'attractivité plébiscités par les utilisateurs.
- Le **déséquilibre entre l'offre et la demande** continue d'exercer des **pressions haussières sur les valeurs locatives** tant sur les loyers des immeubles de dernière génération ou de 2<sup>nd</sup>e main.

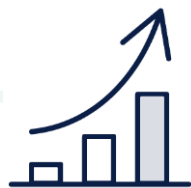


### Investissement

- Au S1 2023, les volumes engagés s'élèvent à **883 M€ en région**, soit une diminution de 12% par rapport au S1 2022.
- Les acteurs n'ont pas encore trouvé de **consensus** sur les valeurs et sont restés une nouvelle fois **attentistes** au cours du S1 2023.
- Si la BCE devrait encore augmenter légèrement ses taux pour endiguer l'inflation, **l'espoir d'une fin de la remontée des taux** permettra aux investisseurs d'évoluer dans un **environnement macro-économique lisible** et de se projeter tant à l'acquisition qu'à l'arbitrage avec une nouvelle hiérarchie des valeurs.



FRANCE  
**CONTEXTE ÉCONOMIQUE**



PIB

+0,5%



PRODUCTION  
INDUSTRIELLE

+0,1%



INFLATION

5,2%



CLIMAT DES  
AFFAIRES

100



OAT  
10 ANS

2,94%\*

\*Au 30/06/2023



TAUX DE  
CHÔMAGE

7,0%



- Malgré les incertitudes, l'économie française prouve encore sa **résilience** grâce à de bons fondamentaux comme l'illustre le marché de l'emploi **avec un taux de chômage faible**.
- Sur l'ensemble du S1, la **consommation des services** a porté la croissance du PIB et continuera de la dynamiser sur la période estivale grâce **au tourisme et au transport**.
- Au T4, les acteurs économiques resteront **attentifs** face à la **fin des mesures de soutien à l'industrie** en matière d'énergie.
- Les banques centrales continuent leur **lutte contre l'inflation** avec des **politiques monétaires restrictives**. La BCE pourrait continuer à augmenter sensiblement ses taux mais les niveaux d'inflation (5,5% dans la zone euro vs 9,2% fin 2022) laissent espérer une **pause dans la remontée des taux** d'ici la fin de l'année permettant aux acteurs d'évoluer dans un **contexte macroéconomique lisible**.

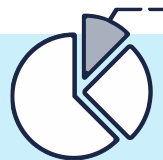


**BUREAUX**  
**TOULOUSE**

TOULOUSE  
Indicateurs clés S1 2023



PARC TERTIAIRE  
**4 850 350 m<sup>2</sup>**

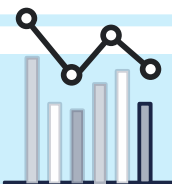


TAUX DE VACANCE  
**3,7 %**



OFFRE IMMÉDIATE  
**179 500 m<sup>2</sup>**

- 9 % vs 2022



DEMANDE PLACÉE  
**73 970 m<sup>2</sup>**

+ 12 % vs S1 2022



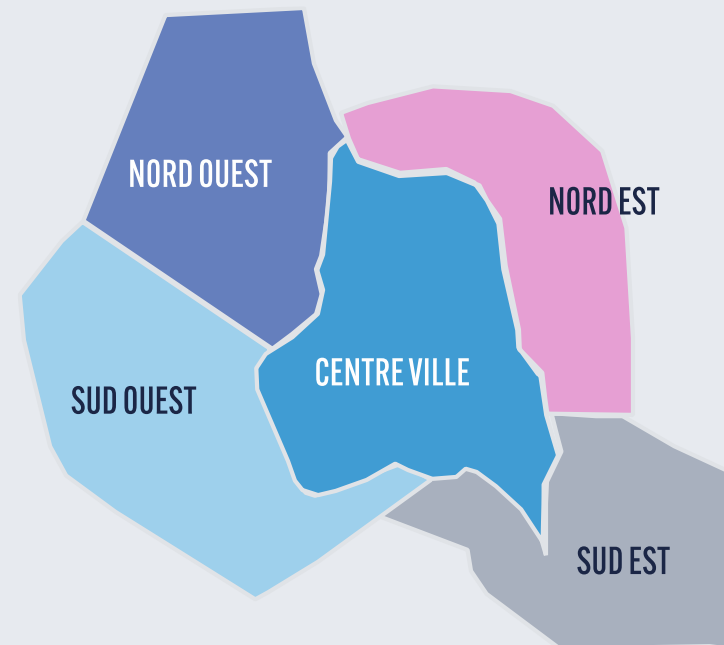
1<sup>ère</sup> MAIN  
**160 €/m<sup>2</sup>**

= S1 2022



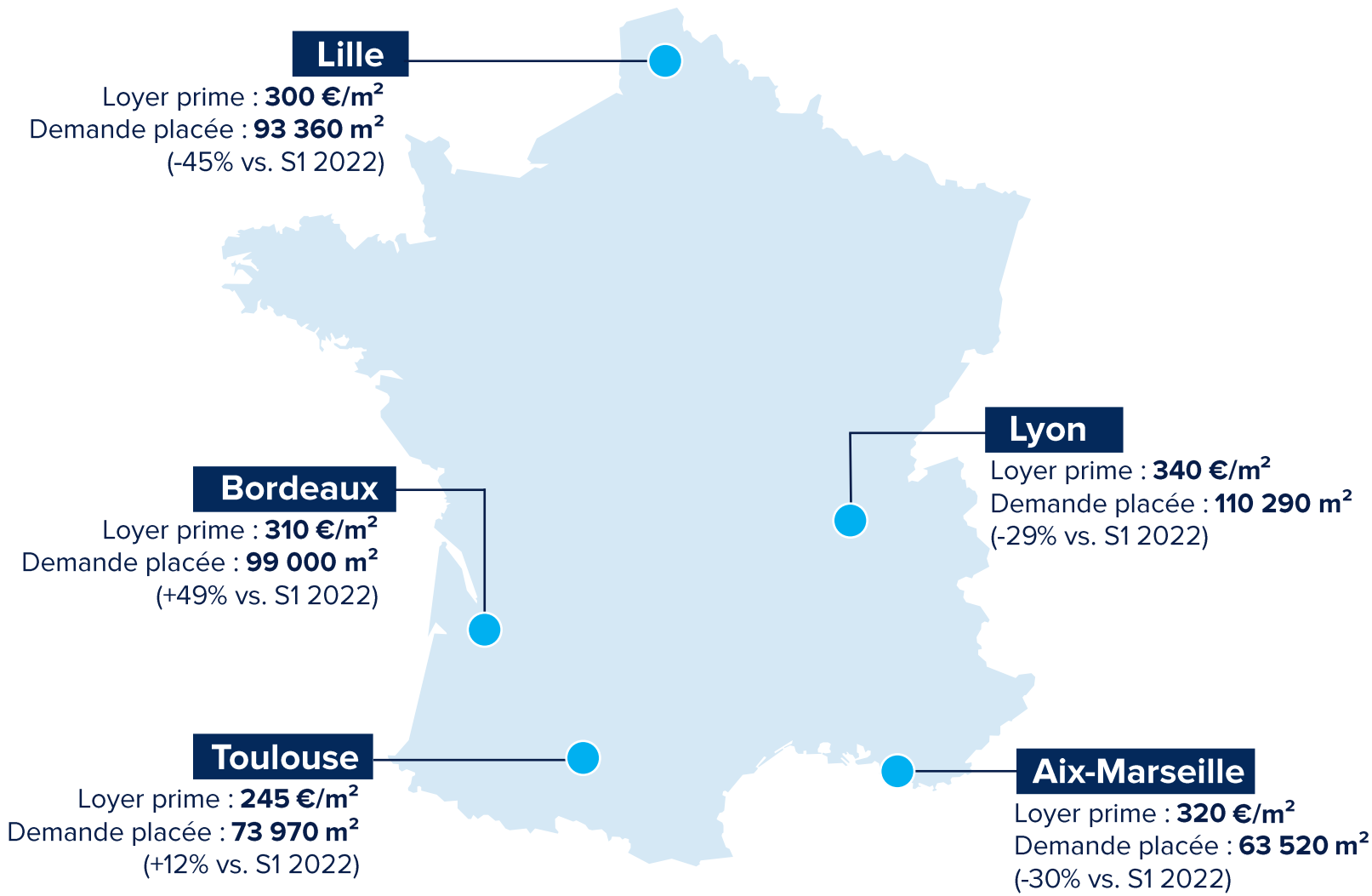
2<sup>nde</sup> MAIN  
**132 €/m<sup>2</sup>**

- 9 % vs S1 2022



# TOULOUSE

## Panorama des régions au S1 2023



SOURCES : IMMOSTAT, NCT

1 Lyon



2 Bordeaux



3 Lille

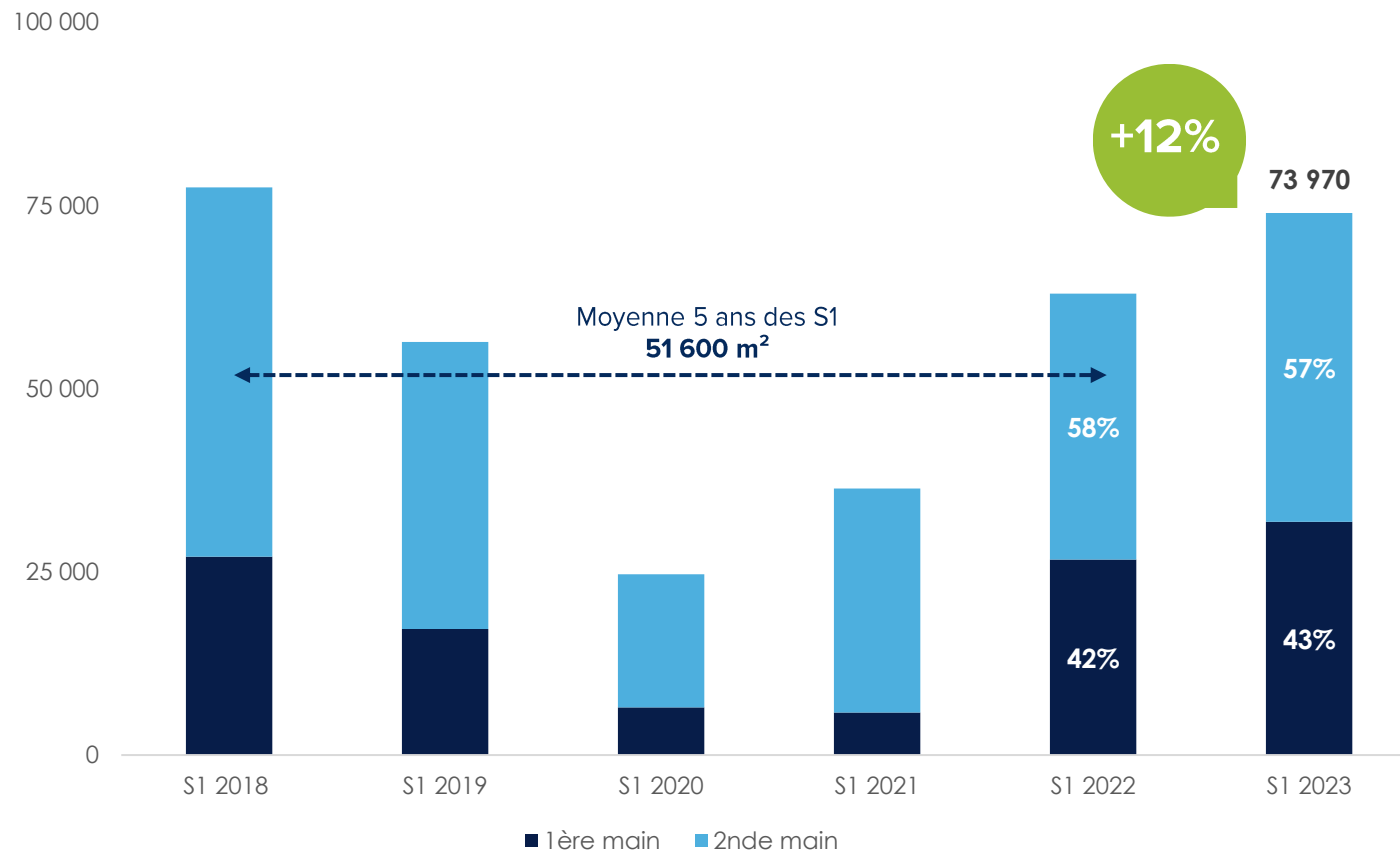


4 Toulouse



5 Aix-Marseille



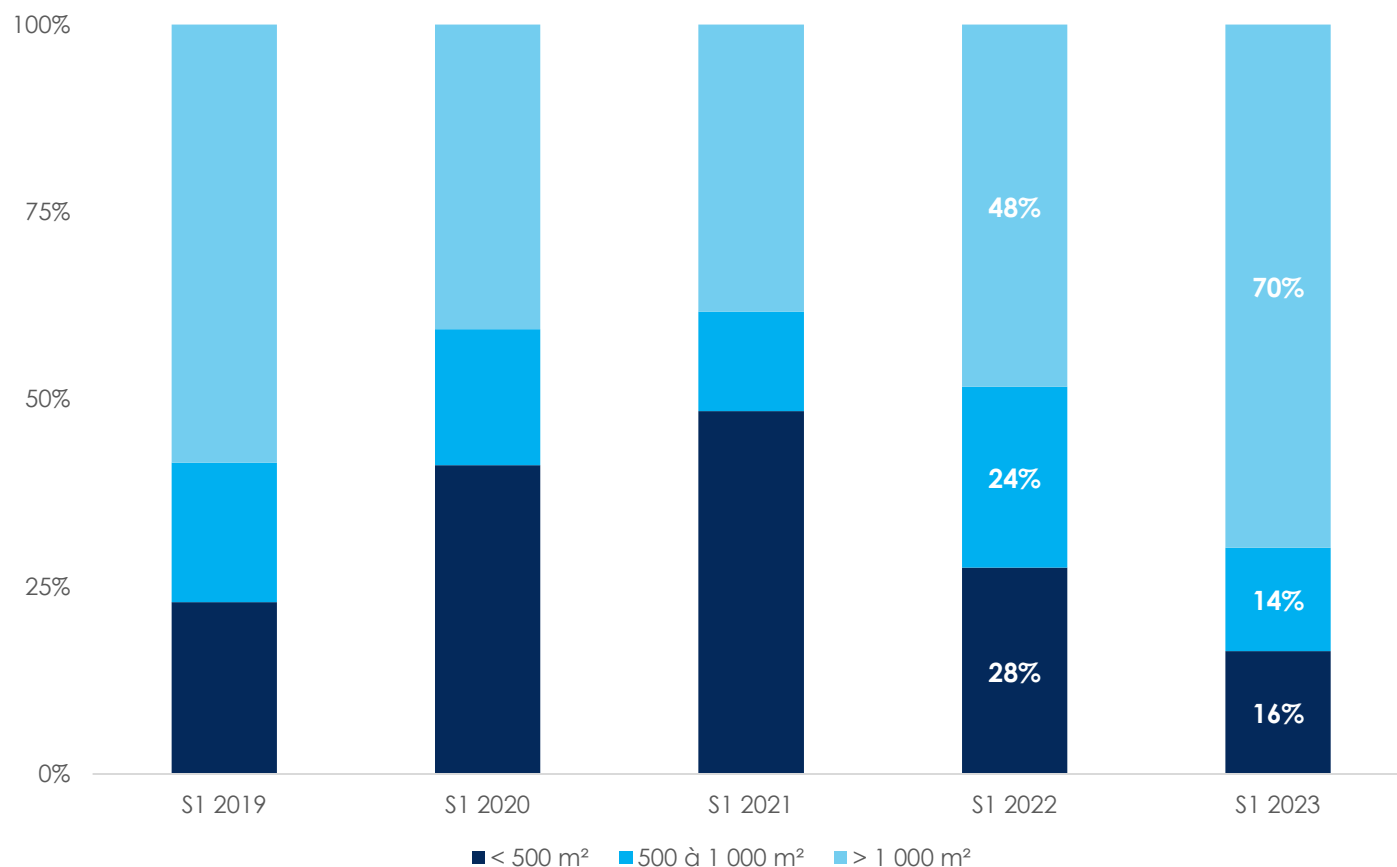
Evolution de la demande placée (m<sup>2</sup>)

SOURCE : OTIE, NCT, KEOPS BY NCT

- Toulouse enregistre une belle performance sur le S1 2023 avec **73 800 m<sup>2</sup> et 97 transactions**, un niveau au dessus de la moyenne 5 ans (+43%) et de la moyenne 10 ans (+13%).
- La **part du neuf** continue d'être plébiscitée sur ce S1 représentant environ **43% de la demande placée en volume** et 18% en nombre.
- Le **marché locatif** continue d'être majoritaire et représente plus de **80% en nombre de transactions**.



## Evolution de la demande placée par segment de surfaces (%)



SOURCE : OTIE, NCT, KEOPS BY NCT

**19** Transactions  
supérieures à 1 000 m<sup>2</sup>

**+46%**  
au S1 2022

Panier moyen : 2 717 m<sup>2</sup> (+16% vs S1 2022)

**14** Transactions entre  
500 et 1 000 m<sup>2</sup>

**-36%**  
vs S1 2022

Panier moyen : 730 m<sup>2</sup> (+6% vs S1 2022)

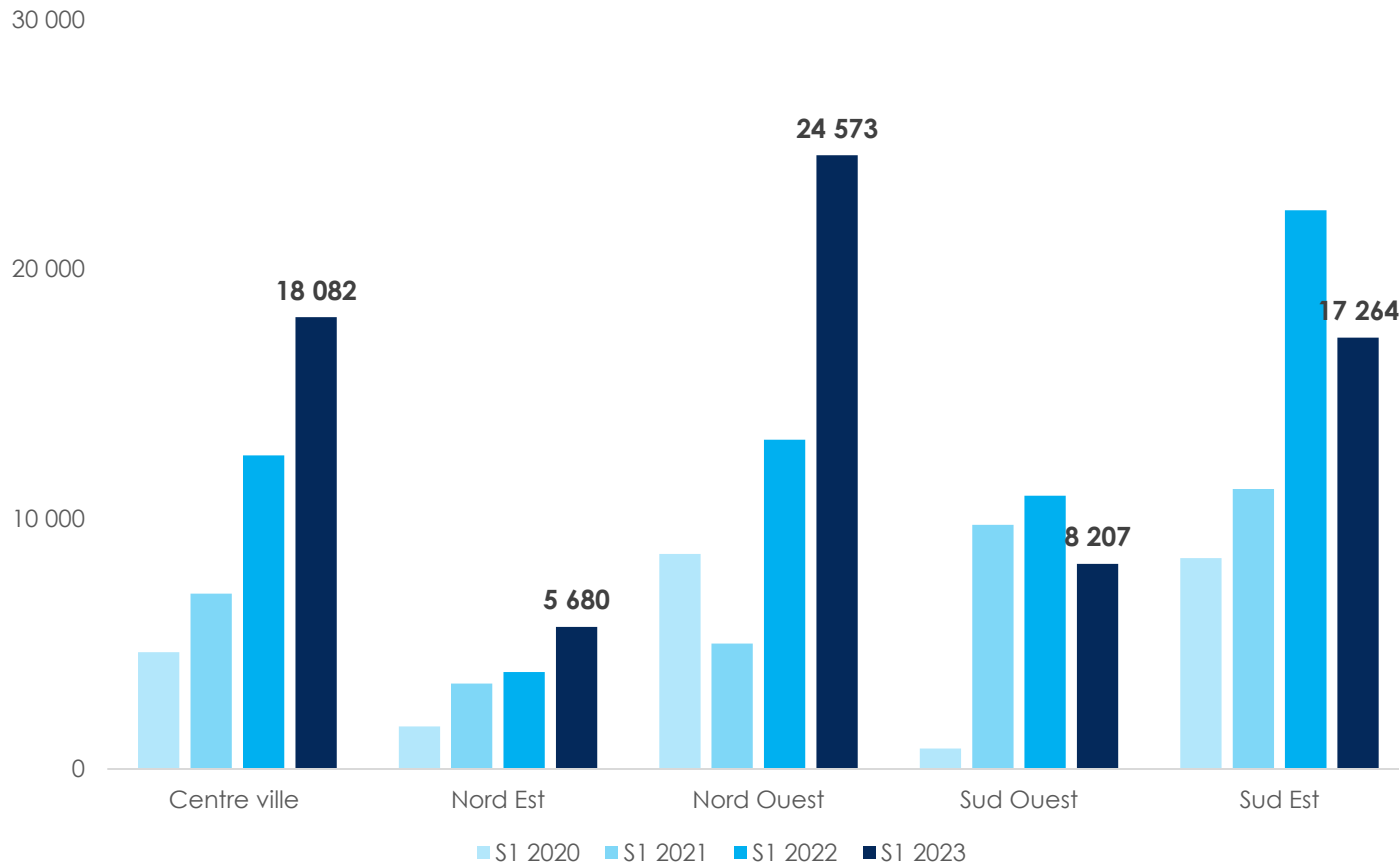
**64** Transactions  
inférieures à 500 m<sup>2</sup>

**-27%**  
vs S1 2022

Panier moyen : 189 m<sup>2</sup> (-4% vs S1 2022)

- Le **segment GS** est le moteur de la dynamique du S1 2023 avec une augmentation de **46% en nombre de transactions**, supérieure à la moyenne 5 ans.
- Le **segment MS** acte un **ralentissement de 36%** en nombre de transactions par rapport au S1 2022.
- Le segment PS est quant à lui en retrait de 27% comparativement au S1 2022.

Evolution de la demande placée par secteur géographique (m<sup>2</sup>)



SOURCE : OTIE, NCT, KEOPS BY NCT



**1PULSION**

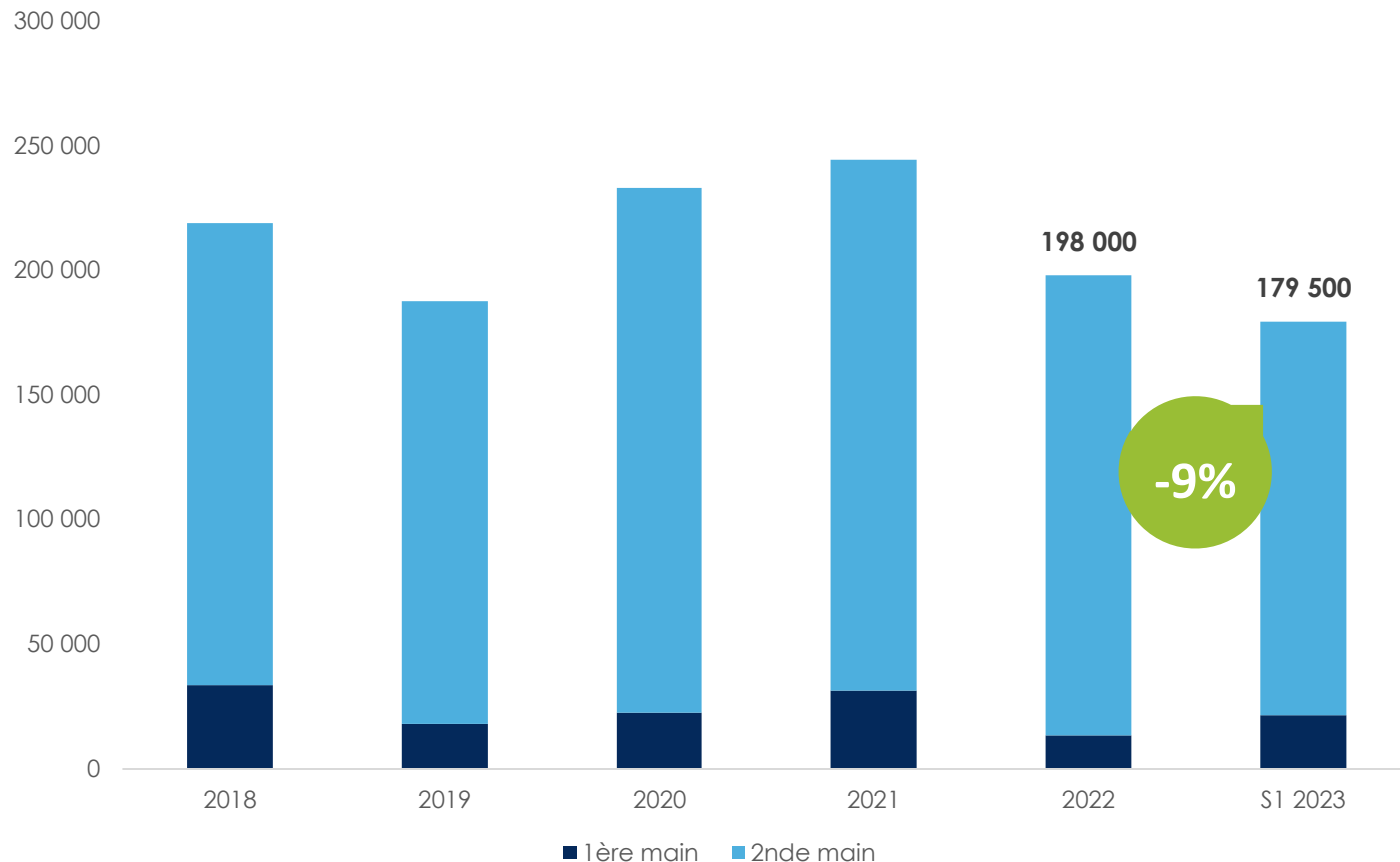
Centre-ville  
10 260 m<sup>2</sup>  
Preneur : **SNCF**



**LAURENCIN 2**

Sud-Est  
2 900 m<sup>2</sup>  
Preneur : **FAUCHE**

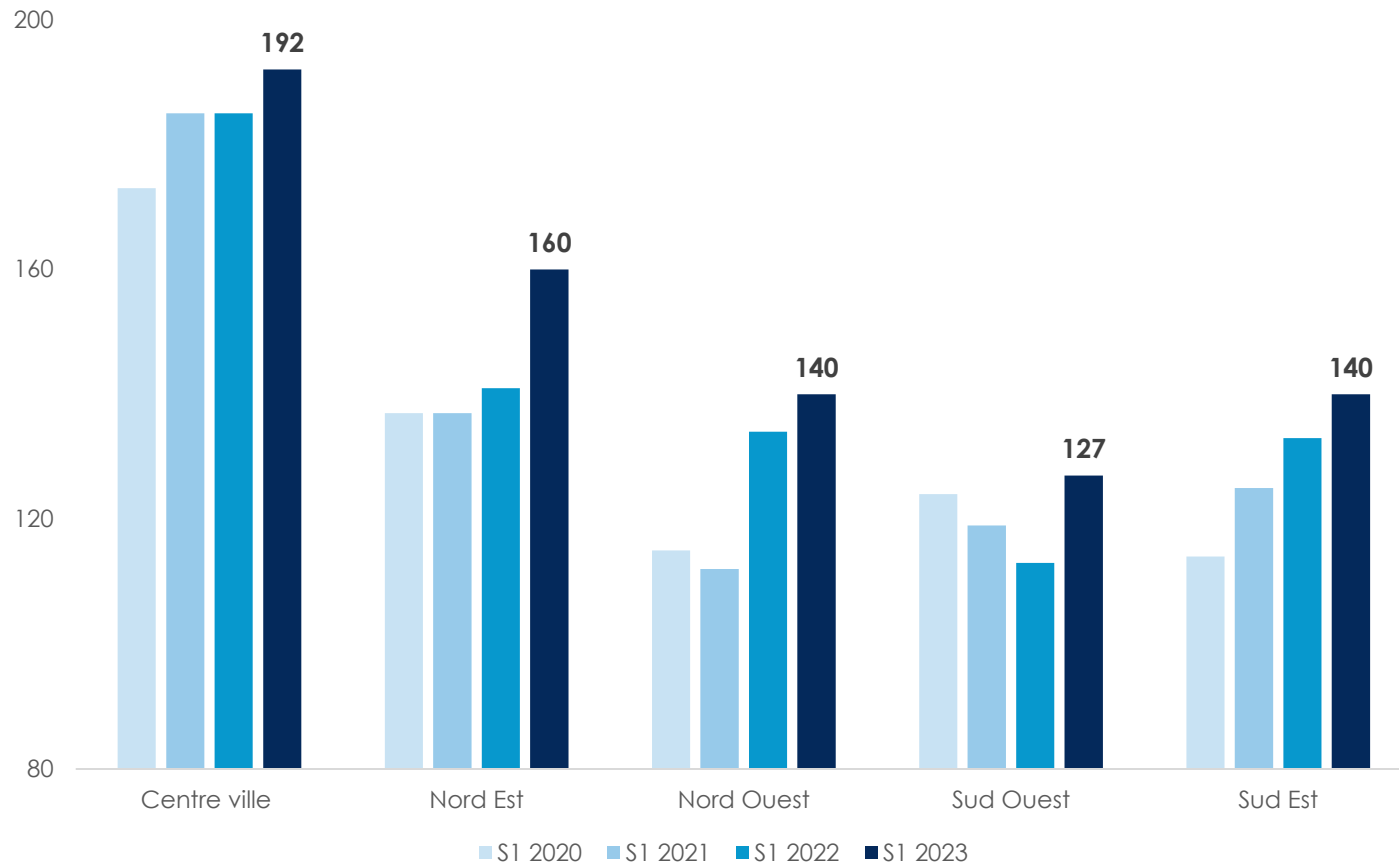
- L'ensemble des pôles d'attractivité de la Métropole de Toulouse sont plébiscités par les utilisateurs qu'ils soient acquéreurs ou locataires.
- Les secteurs du **Centre-Ville**, **Nord-Ouest** (Cartoucherie) et **Sud-Est** (Enova Labège) représentent plus de **80% des surfaces commercialisées** sur l'ensemble du S1 2023.
- La demande placée a été dynamisée par la prise à bail de **SNCF** dans l'immeuble **1PULSION** situé en centre-ville pour une surface de plus de 10 000 m<sup>2</sup>.

Evolution de l'offre immédiate (m<sup>2</sup>)

SOURCE : OTIE, NCT, KEOPS BY NCT

ZONE	SURFACE DISPONIBLE	VARIATION
Centre-ville	6 000 m <sup>2</sup>	=
Nord Ouest	105 000 m <sup>2</sup>	-21%
Nord Est	13 000 m <sup>2</sup>	-30%
Sud Ouest	34 500 m <sup>2</sup>	+38%
Sud Est	21 000 m <sup>2</sup>	-32%

- Le niveau de l'offre est encore faible avec un **taux de vacance de l'ordre de 3,7%** pour l'ensemble de la Métropole de Toulouse.
- La **tension continue de s'accroître** notamment dans le centre-ville et certains pôles d'attractivité de la métropole ; secteurs plébiscités par les utilisateurs pour leur centralité.
- L'offre future d'immeubles de dernière génération étant rare, les produits sont rapidement précommercialisés et les **attentes des utilisateurs se reportent** pour partie sur l'anticipation des **prochaines libérations d'immeubles de 2<sup>nd</sup>e main**.

Evolution des loyers faciaux moyens par secteur géographique (€/m<sup>2</sup> HT HC)

SOURCE : OTIE, NCT, KEOPS BY NCT

## TOULOUSE CENTRE-VILLE

Prime	245 €/m <sup>2</sup>
1 <sup>ère</sup> main	-
2 <sup>nde</sup> main	192 €/m <sup>2</sup> (+5%)

## PÉRIPHÉRIE

Prime	165 €/m <sup>2</sup>
1 <sup>ère</sup> main	147 €/m <sup>2</sup> (-3%)
2 <sup>nde</sup> main	143 €/m <sup>2</sup> (+15%)

- La **rareté de l'offre** couplée à la **forte demande** des utilisateurs continuent d'exercer des **pressions haussières** sur les valeurs locatives que l'immeuble soit de dernière génération ou de 2<sup>nde</sup> main.
- La pénurie d'offres en centre-ville continue d'orienter les utilisateurs vers des produits neufs en périphérie entraînant **une augmentation significative des loyers** sur des secteurs comme Purpan Cartoucherie (Nord Ouest), Gramont (Nord Est) ou encore Enova Labège (Sud Est).



## **KEOPS BY NCT TOULOUSE**

**33 avenue Crampel  
31400 Toulouse**

### **Valérie MELLUL**

Présidente  
01 56 88 50 55  
valerie.mellul@nct-immo.fr

### **DIRECTION DATA, ANALYSE & RECHERCHE**

#### **Clément GUERAN**

Directeur, Data, Analyse & Recherche  
06 89 79 52 40  
clement.gueran@nct-immo.fr

### **ÉQUIPE DATA, ANALYSE & RECHERCHE**

#### **Cloé HENIN-MORLAES**

Chargée d'études  
01 56 88 94 81  
cloe.henin-morlaes@nct-immo.fr

#### **Mélissa XIENGLAY**

Analyste BI  
01 56 88 56 84  
melissa.xienglay@nct-immo.fr

### **Frédéric GODARD**

Directeur Général Délégué  
06 14 36 37 65  
frederic.godard@nct-immo.fr

### **DIRECTION KEOPS BY NCT TOULOUSE**

#### **Guillaume ROUZIES**

Président KEOPS by NCT Toulouse  
06 76 86 58 01  
guillaume.rouzies@keops-toulouse.fr

### **ÉQUIPE KEOPS BY NCT TOULOUSE**

#### **Fabien SIERRA**

Consultant Bureaux  
06 30 99 30 92  
fabien.sierra@keops-toulouse.fr

### **DIRECTION INVESTISSEMENT**

#### **Olivier de MOLLIENS**

Directeur Général Adjoint  
01 56 88 93 63  
olivier.demolliens@nct-immo.fr

### **ÉQUIPE INVESTISSEMENT BUREAUX REGIONS**

#### **Thibaud ROUSSEL**

Consultant Région Grand Sud-Est  
06 31 20 29 17  
thibaud.rousseau@nct-immo.fr