

VERS UNE NOUVELLE GÉNÉRATION D'OFFRE IMMOBILIÈRE ÉCONOMIQUE ?

avril 2021

À l'aune de la crise sanitaire, la démarche prospective *l'autre Demain ?* met en lumière le parc immobilier d'entreprise de l'aire de Toulouse. Objectif : comprendre ses spécificités et son maillage territorial pour éclairer le questionnement des acteurs économiques à l'égard de la localisation programmée des bureaux, locaux d'activité, de logistique et de commerces.

Un immobilier d'entreprise à l'image de son écosystème économique et urbain

Dans ses missions d'accompagnement aux collectivités locales, l'AUAT s'ingénie à développer une connaissance fine des territoires économiques à l'échelle de l'aire urbaine de Toulouse. Depuis de nombreuses années, l'offre immobilière économique constitue à cet égard un domaine d'expertise que l'agence investit et approfondit avec le concours des professionnels de l'Otie (Observatoire Toulousain d'Immobilier d'Entreprise).

Cette observation dans le temps permet d'alimenter de nombreuses expertises territoriales et des études de stratégie de développement économique et ce, à différentes échelles géographiques. Ces analyses mobilisent de nombreux indicateurs : structures et évolutions des emplois, dessertes interne/externe, offre de services, qualité des aménagements urbains et paysagers...

La place de l'activité économique sur le territoire devient une préoccupation majeure des acteurs de la ville, elle réinterroge sur :

- la mono-fonctionnalité des sites et une demande de plus en plus forte d'aménités urbaines des entreprises et de leurs salariés ;
- les nouvelles attentes des utilisateurs en matière d'accessibilité, de cadre de vie, etc. ;
- les concurrences potentielles entre les pôles économiques qui posent la question de l'organisation et la programmation de l'offre future ;
- l'obsolescence d'une partie de ce patrimoine et son devenir ;
- la place des activités productives avec le développement de produits immobiliers dédiés : immeubles hybrides, sites d'expérimentation...

CHIFFRES CLÉS

14 millions de m² construits sur l'Aire de Toulouse dont :

- 4,7 millions de m² de bureaux
- 4,7 millions de m² de locaux d'activité
- 2,8 millions de m² d'entrepôts / logistique
- 1,4 million de m² de surface commerciale de grandes surfaces (> à 300 m²)

Le parc d'immobilier d'entreprise est le reflet de l'histoire économique de son territoire et de son évolution

Usine d'assemblage JL Lagardère à Blagnac, étendard du plus grand site industriel de France



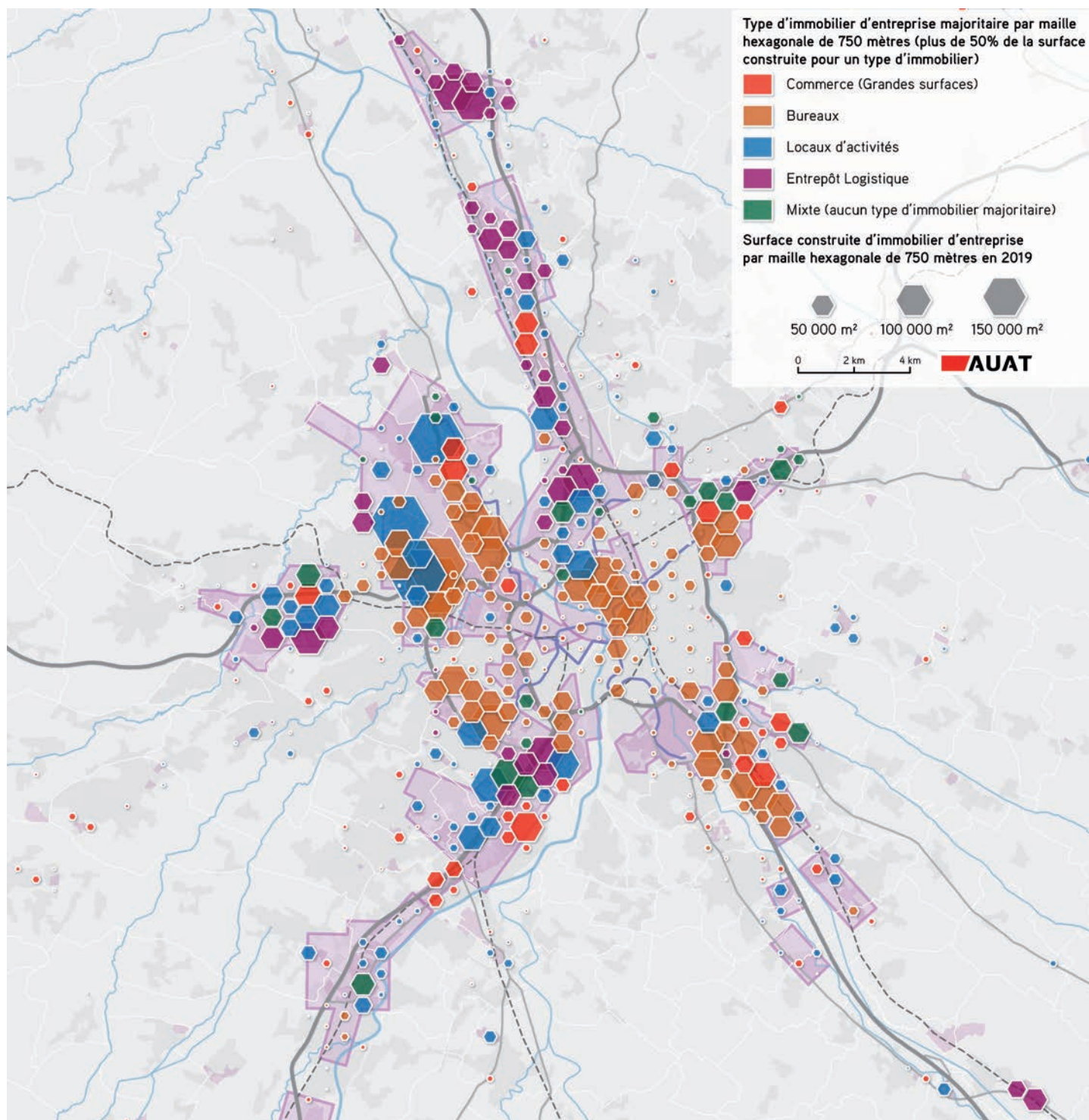
Tour CMA CGM à Marseille, siège d'un des principaux armateurs maritimes au monde



Euratechnologies à Lille, ancienne usine textile, devenue le premier incubateur et accélérateur en France



Une offre immobilière qui structure les territoires de l'économie toulousaine



LES GRANDES ÉTAPES DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE TOULOUSAIN

À Toulouse, le patrimoine occupé par les entreprises est récent comparé à d'autres métropoles françaises, fortes d'un passé industriel datant de la révolution du XIX^e siècle. Le parc immobilier s'est d'abord développé le long de l'axe routier majeur la RN20 du nord au sud avec l'implantation de petits locaux industriels et de stockage, sans oublier le site de la chimie au sud de Toulouse autour de l'ancienne poudrerie. Mais, c'est au cours de la deuxième moitié du XX^e siècle que l'offre économique a connu une croissance rapide.

Le tissu industriel toulousain se conjugue avant tout avec l'histoire de l'aéronautique : les inventions de Clément Ader avant la Première Guerre Mondiale et la création de la compagnie de l'Aéropostale dès les années 1920 qui desservira le Sénégal puis l'Amérique du Sud à partir du site de Montaudran qui reste le symbole territorial du lancement de l'écosystème aéronautique et spatial. Au lendemain de la Seconde Guerre Mondiale, le plan de reconstruction puis la décentralisation d'écoles et de centres de recherches ont confirmé le positionnement de Toulouse en tant que capitale de l'aéronautique et du spatial. L'essentiel des activités aéronautiques s'est polarisé autour de l'aéroport de Blagnac inauguré au début des années 50 et celui du spatial sur le sud-est toulousain. L'organisation industrielle concentre aujourd'hui sur le territoire toulousain l'ensemble des fonctions de toute la filière aéronautique : conception et recherche, assemblage, essais, mise en vol sans oublier la commercialisation des avions. Cet ancrage a été le vecteur de développement de nombreuses autres activités d'ingénierie, de sous-traitance informatique, et d'activités de services aux entreprises, principalement concentrées sur le nord-ouest de l'agglomération ainsi que sur l'ouest toulousain.

Le développement du secteur de la santé est plus récent, avec l'implantation de grandes entreprises comme Merial à Lardenne, Pierre Fabre à Labège et Muret ou encore Sanofi au sud de Toulouse, devenu le Bioparc Sanofi en 2015. En 2004, un territoire lui est consacré : l'ancien site de l'usine AZF devient alors le Cancéropôle rassemblant des activités de recherche, un centre de soin et d'accompagnement social, humain des malades.

L'écosystème économique, universitaire toulousain a également été favorable à l'émergence d'activités innovantes dans les nouvelles technologies, le numérique, l'intelligence artificielle, le Big Data, les biotechnologies, l'internet des objets ou encore la mobilité du futur... avec la création d'Airbus Bizlab, la French Tech, l'IOT Valley... La concentration de laboratoires et d'organismes de recherche, un florissant tissu de PME et startups aux côtés des grands groupes a favorisé la diversification des activités économiques depuis plusieurs années, et ce, sur l'ensemble du territoire : la plateforme aéronautique, le sud-est, le centre-ville ou encore le site de Francazal, nouveau pôle consacré à l'innovation, la robotique, les mobilités du futur... Ce socle dynamique mais trop peu lisible au regard du poids des activités aéronautiques et spatiales, pourrait participer au soutien de l'économie locale voire à l'émergence de nouvelles activités « post Coronavirus ».

Quelques repères marquants de l'économie toulousaine

Les années 2010 :

Lancement d'opérations de renouvellement urbain majeures
Toulouse Aérospatiale, Matabiau Quais d'Oc, Enova

Construction tertiaire : **1 000 000 m²**
(estimations)

2011 : Création de l'IOT Valley

2016 : Naissance d'Airbus Group et inauguration de son siège monde à Blagnac

2018 : Inauguration de l'usine 4.0 de Latécoère à Montredon, et du B612 sur Toulouse Aérospatiale

Les années 2000 :

Création de nouvelles opérations d'aménagements, Zac Aéroconstellation et Andromède à Blagnac, Balma Gramont et d'autres sur la ville de Toulouse : Cartoucherie, Borderouge, Bordelongue Oncopole,

Construction tertiaire : **1 700 000 m²**
(estimations)

2000 : Construction d'un immeuble dédié à la conception de l'A380

2004 : Inauguration de l'usine JL Lagardère à Blagnac

2005 : Nouveau centre de livraison des avions à Colomiers

2006 : Construction du site Pierre Fabre sur l'Oncopole

2009 : Construction de l'usine A350

Les années 90 :

Lancement de la zone logistique d'Eurocentre à la fin de la décennie
La crise économique a des impacts localement avec de nombreuses opérations retardées, d'autres stoppées

Construction tertiaire : **750 000 m²**
(source : Sitadel)

Construction des premières pépinières d'entreprises

1998 : Installation de Thalès Alénia Space à Candie

1999 : Création d'EADS

Les années 80 :

Création des premiers pôles tertiaires
La Cépière, Basso Cambo, Labège Innopole, la zone aéronautique de Blagnac, Compans Caffarelli, le Parc du Canal

Construction tertiaire : **1 300 000 m²**
(source : Sitadel)

1980 : Matra Space s'implante sur le Palays

1982 : Arrivée du centre Météopole à Basso Cambo

Les années 1960/1970 :

Toulouse est promue Métropole d'équilibre

Transferts d'entreprises : aéronautique, spatial, électronique et des établissements de recherche et d'enseignements

1969 : Création d'Airbus Industrie

Décentralisation du CNES, l'ENAC Supaéro...

1979 : Siemens s'installe sur Basso Cambo

Retour sur un demi-siècle d'évolution des pôles économiques

Pour accompagner le développement de ces activités économiques, la mise en place d'un Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme à la fin des années 1970 favorisera le développement des pôles économiques majeurs de l'agglomération : La Cépière, Basso Cambo, Labège Innopole, la zone aéronautique de Blagnac ou encore le quartier d'affaires Compans Caffarelli et le Parc technologique du Canal à Ramonville. Plus récemment, à partir des années 2000, la création de nouvelles opérations d'aménagement (Andromède, Balma Gramont, la Cartoucherie, Borderouge) ont renforcé l'offre destinée aux activités économiques.

Ces nouveaux sites tranchent avec le modèle passé en proposant plus d'urbanité et d'espaces à vivre pourvus de commerces, de services et de loisirs, mais aussi des logements et des espaces de nature. Ces dernières années, trois projets urbains majeurs sont lancés : Toulouse Aérospace sur le site historique de Montaudran, Grand Matabiau-Quais d'Oc un véritable quartier d'affaires autour de la gare ainsi que le projet de réaménagement Enova Labège.

Cette offre destinée aux entreprises est diverse par sa taille, son insertion urbaine et éclectique dans l'accueil des fonctions économiques : tertiaire, commerciale, stockage, grande logistique, petite industrie, activités artisanales... Et en 50 ans, le parc d'immobilier d'entreprise a connu des évolutions notables pour s'adapter, se recycler au gré des besoins des entreprises qui évoluent, pour répondre aux nouvelles formes de travail, aux changements dans les modes de consommation...

Des petits *business parks* tertiaires aux hypermarchés XXL des Trente Glorieuses, les formats ont évolué dans les années 2000 avec des immeubles tertiaires qui sont devenus plus hauts, plus denses tandis que sur la même période, les commerces ont commencé leur mue et développé des formats plus petits, les premiers *retails parks*. L'offre logistique s'est également diversifiée avec la création des très grandes plateformes (supérieures à 50 000 m²) et plus récemment une offre du dernier kilomètre.

CHIFFRES CLÉS

- 70 immeubles de bureaux ≥ à 10 000 m²
- 6 plateformes logistiques > à 50 000 m²
- 7 centres commerciaux > à 30 000 m²
dont 3 de plus de 40 000 m²
- 40 locaux d'activité > à 10 000 m²

Après la pandémie, vers de nouveaux paradigmes ?

Cette parenthèse aura sans aucun doute des impacts importants sur l'ensemble de l'offre économique. Difficile d'apprécier aujourd'hui les degrés de ce changement. Mais l'immobilier d'entreprise devra sûrement répondre à une plus grande sécurité et flexibilité en conciliant nouvelles exigences sanitaires, organisationnelles et économiques.

Pouvoir projeter les attentes des utilisateurs et de leurs salariés demain reste bien complexe. Effectivement, les experts portent des regards divergents sur les impacts liés à cette crise. Pourtant malgré des discours parfois contradictoires, il ressort des lignes forces qui devraient faire évoluer toute la chaîne d'immobilier d'entreprise ou du moins, accélérer des mouvements déjà engagés.

À l'heure des bureaux vides, de la généralisation du télétravail pour plus de 5 millions de personnes en France, l'aménagement et l'occupation des espaces de travail devront être repensés. Ce qui se dessine de manière certaine, c'est la transformation des aménagements des bureaux pour renforcer les conditions d'hygiène et de sécurité. Les open-space, Flex Office, mais aussi les coworking... vont être transformés pour répondre aux enjeux de distanciation physique et aux protocoles sanitaires à appliquer. Après cette crise, quelle sera la tendance : des bureaux limitant l'occupation des surfaces pour chaque salarié ou va-t-on reconfigurer les espaces en privilégiant des bureaux fermés avec quelques collaborateurs seulement ?

Le télétravail a ses adeptes et ses détracteurs, qu'en sera-t-il demain ? Les nouvelles pratiques mises en œuvre pendant le premier confinement vont-elles prendre racines occasionnellement ou régulièrement ? A domicile ou dans des lieux dédiés pour éviter le sentiment d'isolement des télétravailleurs ?

Relocaliser un certain nombre d'activités prioritaires est au cœur des débats. Des positions de ré-industrialisation, retour à une certaine indépendance industrielle pour des activités aujourd'hui reconnues vitales, sont défendues par de nombreux acteurs, dont la Région Occitanie. Mais cet appareil productif nécessite une offre foncière importante constituant, une injonction contradictoire avec les objectifs de zéro artificialisation dans un contexte de préservation de l'espace et de la nature. Une équation bien complexe à résoudre, d'autant qu'une partie de ces industries sont des activités polluantes (émissions de gaz à effet de serre, pollution des eaux...). Quels choix opérer entre indépendance économique, protection sanitaire et environnementale ? Comment concilier ces impératifs pour le territoire ?

Les pratiques d'achat lors des confinements se sont également modifiées : l'organisation, le nombre de points de ventes fréquentés et même les horaires ont été bouleversés. Au cours de cette période, si les grands centres commerciaux ont connu une baisse significative de fréquentation, en revanche les commerces de proximité, les circuits courts et le bio ont connu un regain d'affluence.

Le Drive et les livraisons à domicile ont fortement progressé. Ce qui est à noter, c'est l'accélération des livraisons à domicile ou des Drive piétons après quelques semaines d'arrêt d'activité. Certains commerçants se sont adaptés pour maintenir leur activité comme par exemple des libraires de centre-ville, des esthéticiennes... Les producteurs locaux ont également mis en place des démarches similaires pour écouler leurs stocks. Après le déconfinement, la consommation va être scrutée et les observateurs pourront mesurer rapidement les évolutions et les impacts de cette crise sur les modes de consommation.



PARC TERTIAIRE

Une organisation multipolaire héritée des années 1980-2000

Les prémices de l'offre tertiaire ont démarré dans les années 70 sur la ville de Toulouse. Au cours de la décennie suivante, la production a explosé avec plus de 1 300 000 m² de bureaux qui dessinent de véritables pôles tertiaires, notamment en périphérie. Les années 90 sont marquées par un ralentissement de la production liée à la crise immobilière. Depuis le début des années 2000, un renforcement des pôles tertiaires est à l'œuvre avec une production décennale moyenne de plus de 1 200 000 m², même si sur la période, la crise financière de 2008 a provoqué un trou d'air.

Aujourd'hui, le parc tertiaire est composé d'une multitude de pôles produisant un effet de masse et une empreinte forte dans l'espace urbain. Ces pôles, qui traduisent des logiques concentrationnaires, sont hétérogènes en positionnement comme en attractivité. Ils sont situés autour des pôles administratifs et décisionnels du centre-ville ou à proximité de grandes entreprises ou de campus d'innovation notamment au nord-ouest et au sud-est de l'agglomération.

Les pôles tertiaires sont majoritairement implantés en périphérie, ils sont pour la plupart monofonctionnels et composés d'immeubles de faible hauteur, peu denses et à la morphologie standardisée (ossature métallique, façades linéaires vitrées... et souvent énergivores).

Les spécificités du parc immobilier tertiaire toulousain :

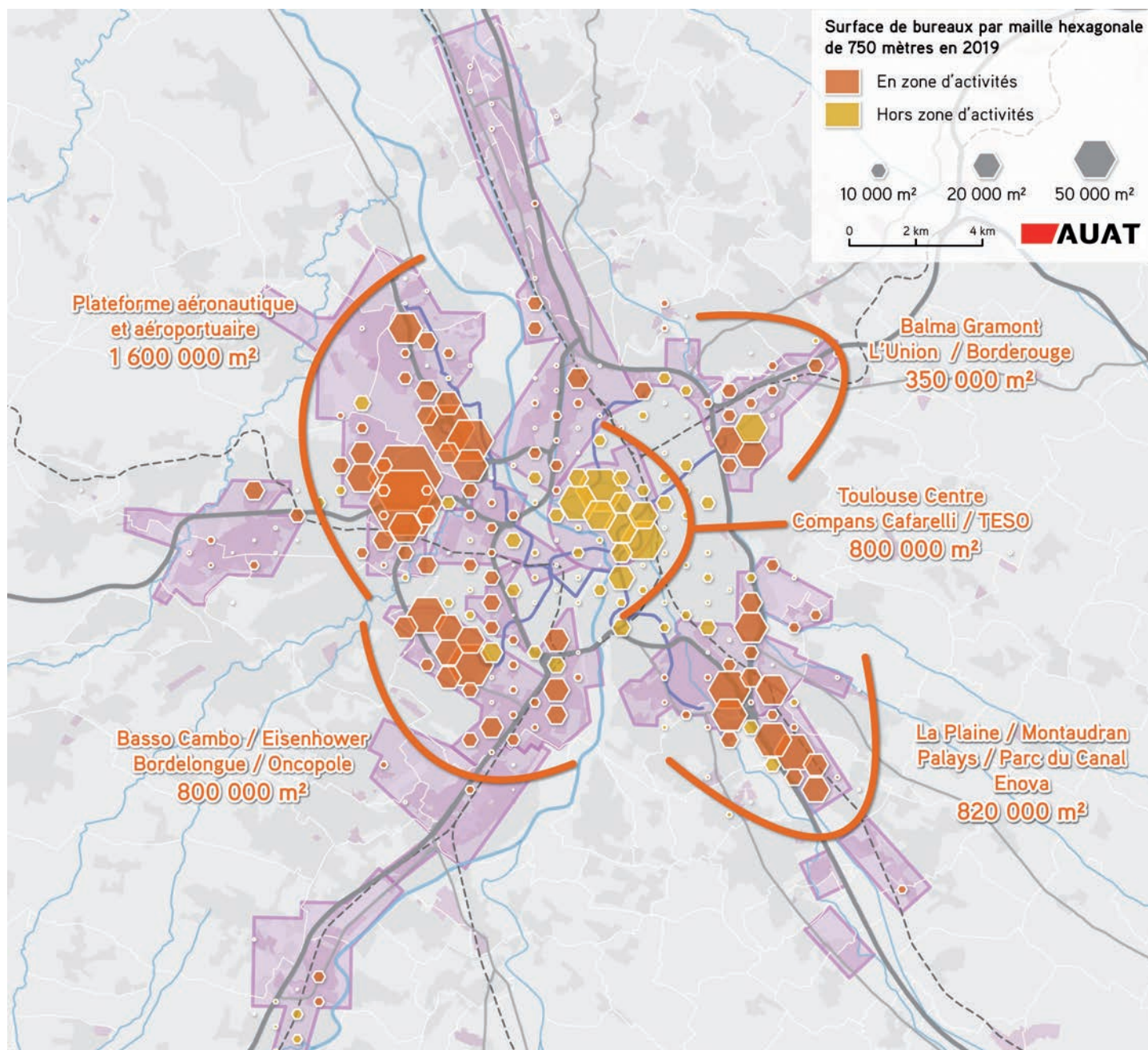
- Plus d'un million de mètres carrés aujourd'hui occupés par des entreprises industrielles dans l'aéronautique, le spatial et la santé.
- Les surfaces construites sur le centre-ville représentent 800 000 m², en deçà des autres grandes métropoles françaises comme Lyon (1 000 000 m²) ou encore Lille avec 900 000 m². Le grand projet urbain Grand Matabiau-Quais d'Oc, avec une programmation tertiaire de 400 000 m², vise justement au sein d'un grand projet urbain à faire émerger un quartier d'affaires d'envergure nationale, voire européenne.
- Aujourd'hui une partie du parc tertiaire est obsolète, mais c'est un phénomène spécifique à l'agglomération toulousaine. Il est estimé aux alentours des 10 % des surfaces construites. Ce sont les immeubles de première génération qui n'ont pas été rénovés pour s'adapter aux normes d'accessibilité, aux normes environnementales et surtout aux nouveaux modes d'organisation du travail. Depuis, des rénovations sont à l'œuvre pour remettre ce patrimoine au goût du jour comme le Technoparc ou le Diagonal sur Enova, InSitu Business Centre sur la zone aéroportuaire ou encore le siège régional du Crédit Agricole en centre-ville. Pourtant, si certains programmes pourront être encore rénovés, certains devront changer d'usage pour être rentables.

CHIFFRES CLÉS

Les 10 plus grands utilisateurs tertiaires

• Airbus group	820 000 m ²
• Airbus Defence and Space	76 000 m ²
• CNES	72 000 m ²
• Météopole	64 000 m ²
• Conseil Départemental	42 600 m ²
• ATR	42 300 m ²
• Pierre Fabre	41 400 m ²
• Cité administrative	33 000 m ²
• Continental Automotiv	30 000 m ²
• La Poste	29 000 m ²
• Safran	25 200 m ²

Localisation des surfaces de bureaux construites (> à 500 m²)



Une production récente d'immeubles tertiaires de haute technicité, évolutifs et aux signatures architecturales emblématiques

La dernière génération d'immeubles de bureaux plus innovants et économes, plus hauts et plus denses permet aux entreprises de se développer ou de regrouper l'ensemble de leurs services sur un même lieu. La production récente porte essentiellement sur des immeubles de plus de 5 000 m² dont certains dépassent les 10 000 m² et plus. Pour attirer les talents, ces immeubles sont souvent conçus sous forme de campus pourvus d'espaces partagés ou mutualisés qui répondent aux besoins des salariés et aux nouveaux modes d'organisation du travail : espaces ouverts pour favoriser le travail en équipe, mais aussi bureaux confidentiels, ou encore des lieux conviviaux (espaces de détente, salles de sport, terrasses, services aux salariés avec des conciergeries...). Il est indéniable que les réflexions sur les open space sont au cœur du débat depuis la pandémie de ce début d'année 2020 : vont-ils perdurer ? Quelles seront les transformations des espaces de travail et des surfaces occupées par chaque salarié qui ne cessent de baisser ces dernières années ? Le télétravail sera-t-il la réponse à ces nouveaux enjeux ?

À l'opposé, se développent des nouveaux lieux de travail, plus petits, plus diffus : les tiers-lieux, les fablabs, les ruches, les espaces de coworking...

pour répondre aux startupeurs, aux auto-entrepreneurs mais aussi aux enjeux de mobilités en accueillant des salariés en télétravail. Cette offre s'est fortement développée au cours des dernières années ici comme dans les autres grandes métropoles. L'offre est très éclectique avec des produits portés par les collectivités et donc des niveaux de location abordables (allant de 95 à 195 euros HT par m²) et une offre privée diverse en terme d'espace, d'animation (conférences, after-work...) et services (restauration, sport...) avec des prix très variables selon les forfaits (de 220 euros à 285 euros par mois). Les études (réalisées par les professionnels) montrent que le coût est en moyenne supérieur de 30 % ; pourtant cette offre reste avantageuse pour les startups et indépendants car les temps passés et les surfaces occupées sont souvent inférieurs à celles des bureaux classiques.

Cette offre est prisée par des jeunes, des startups qui souhaitent trouver à proximité de leur travail toutes les aménités urbaines. D'autres s'implantent dans le périurbain pour éviter les déplacements pendulaires à une partie des salariés qui y vivent. De nouvelles demandes de grandes entreprises pourraient voir le jour, après le déconfinement. Un enjeu pour les collectivités locales demain.

De nouveaux immeubles, symboles de la culture d'entreprise et de l'évolution des méthodes de management

B612 sur Toulouse Aérospace



Safran à Blagnac



Des lieux innovants pour favoriser l'émergence de nouveaux écosystèmes et s'adapter aux nouvelles organisations du travail

La Cité à Montaudran



Relais d'entreprise du Volvestre



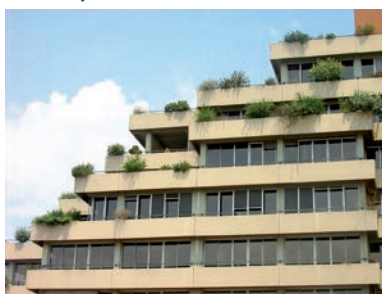
Référentiel de densité

Nombre de m² occupés par salarié et par grand secteur géographique

secteur nord-ouest	15 m ² / salarié
secteur ouest	18 m ² / salarié
secteur sud	20 m ² / salarié
secteur sud-est	22 m ² / salarié
secteur est	18 m ² / salarié

Des différences notables selon l'âge, l'activité économique et l'aménagement des espaces

*Le Belvédère,
20 m² par salarié*



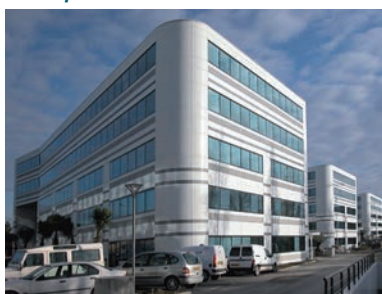
*Startup à Ramonville
6,20 m² par salarié*



*Merial (immeuble avec labos)
40 m² par salarié*



*Airbus, moyenne de
8 m² par salarié*



*EDF, Wood park à Basso Cambo,
12,5 m² par salarié*



*Socotec sur la zone du Palays
24 m² par salarié*





LOCAUX D'ACTIVITÉ

De grandes emprises réservées aux activités industrielles

Le parc de locaux d'activité offre une palette diversifiée et mixte de bâtiments qui, par nécessité, s'adapte aux besoins de l'entreprise : de petits locaux dédiés à la production ou à de l'artisanat avec des ateliers, un « show-room », mais aussi des immeubles plus techniques dotés de laboratoires et ou de salles blanches jusqu'aux grands sites de fabrication dédiés aux industriels. Au total, les surfaces dédiées à la production industrielle représentent plus de 1 250 000 m² dont une majorité concerne l'activité aéronautique qui est aujourd'hui le plus grand site industriel de France avec des halls d'assemblage XXL sur des emprises de plusieurs hectares : usine Jean-Luc Lagardère, mais aussi ceux dédiés à l'A350 ou l'A320...

Les locaux d'activité sont fortement concentrés dans les zones d'activités historiques situées le long des axes routiers majeurs du nord au sud et, de l'est à l'ouest de l'agglomération, souvent à proximité des zones résidentielles.

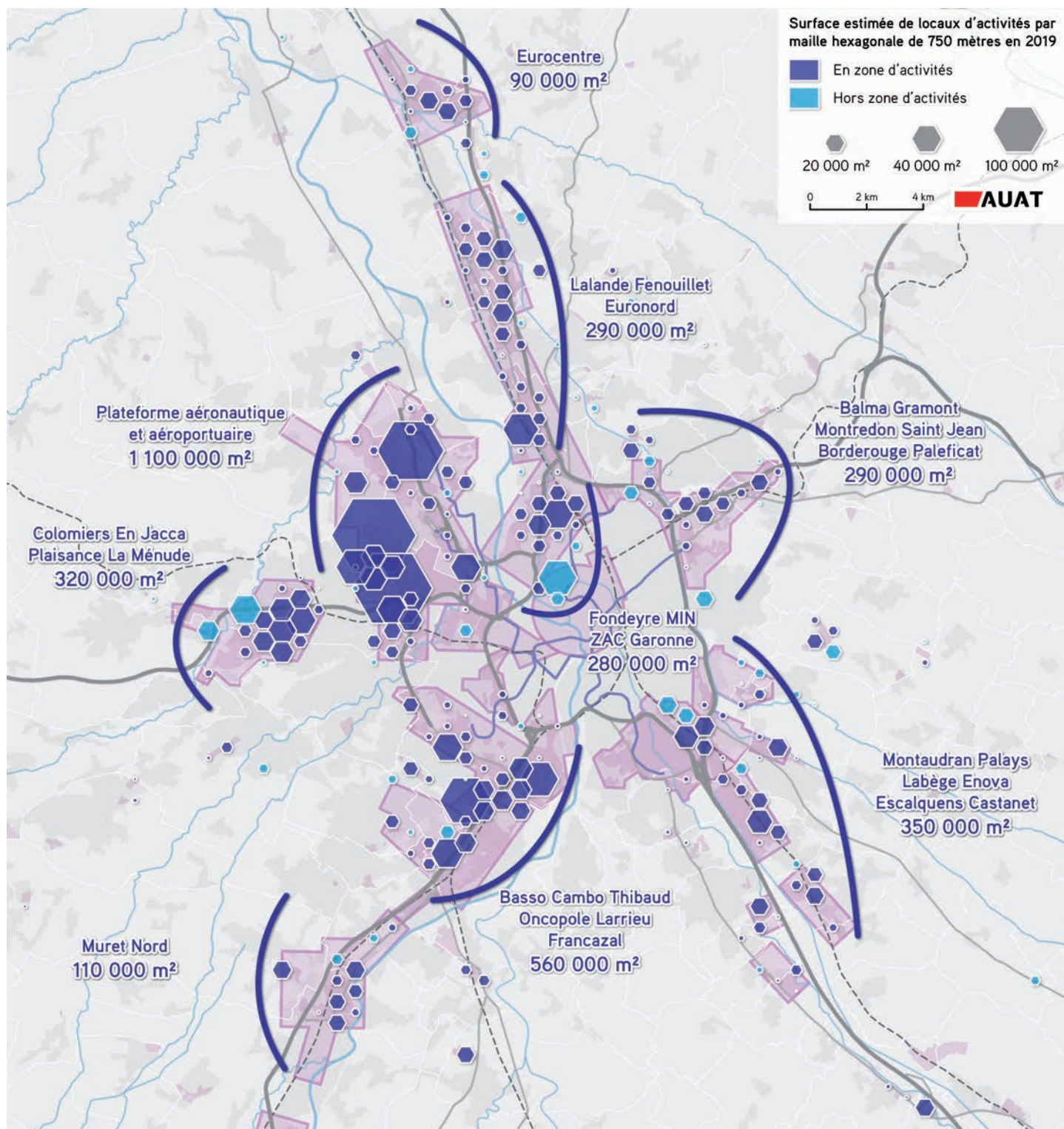
Une partie de ces locaux, construite au milieu du XX^e siècle, est vieillissante, voire obsolète et elle constitue aujourd'hui un stock « dur » très difficile à écouler. Des opérations de rénovation et de restructurations sont de plus en plus fréquentes pour adapter l'outil de production aux besoins des entreprises. Par ailleurs, des transformations s'accroissent pour l'accueil de nouvelles activités (commerces, restauration, équipements sportifs ou récréatifs : foot en salle, basket...), notamment dans les zones situées en cœur d'agglomération.

CHIFFRES CLÉS

Les 10 plus grands utilisateurs de locaux d'activité

• Airbus group	800 000 m ²
• Thalès	145 000 m ²
• Liebherr	54 000 m ²
• Tuilerie à léguevin	51 000 m ²
• Lagrange production	33 000 m ²
• Yeo Frais	29 500 m ²
• Latécoère	27 500 m ²
• Saint Gobain	23 000 m ²
• Zodiac	19 400 m ²
• Technal	18 500 m ²

Localisation des surfaces construites de locaux d'activité



Une production récente qualitative mais beaucoup trop faible au regard de la demande

Selon les professionnels de l'Otie, la demande est active et souvent insatisfaite faute de stocks suffisants. Elle porte aujourd'hui sur des locaux sécurisés et flexibles mêlant ateliers, espaces de bureaux, d'exposition, de stockage et kitchenette. Les villages d'entreprises sont aussi plébiscités de mieux sécuriser les locaux grâce au gardiennage et de créer des synergies entre les TPE/PME/PMI. Des travaux récents, le Schéma d'Organisation des Territoires de l'Économie (SOTE) de Toulouse Métropole et l'outil d'aide à la programmation d'immobilier d'entreprise, ont également identifié des besoins importants pour des locaux d'activité destinés à de l'artisanat, de la production industrielle (santé, énergie renouvelable, le secteur aéronautique et spatial) ou encore les nouvelles technologies. Ces estimations corroborent celles réalisées dans le cadre du SOTE de Toulouse Métropole.

Est-ce que la crise du Covid 19 qui appelle à une remobilisation du foncier nationale, et donc locale, de l'appareil productif ne va pas générer des besoins plus importants en immobilier et sur de nouveaux segments : économie circulaire, énergie verte, nouveaux matériaux... ?

Les constructions récentes évoluent avec une architecture plus urbaine, des bâtiments plus denses

et plus compacts. Les surfaces de stockage sont intégrées et donnent ainsi une dimension plus qualitative à l'ensemble du programme. Les espaces extérieurs sont également travaillés, signe d'une plus grande qualité environnementale : création de nichoirs à oiseaux, de ruches, ainsi que d'espaces végétalisés qui recréent un écosystème. Les espaces de circulation (voitures, camions et passagers) souvent pourvus d'aires de manœuvre adaptées aux livraisons et de parkings sont organisés pour gagner en fluidité et éviter les conflits d'usage. Certains développent également des services partagés de restauration mais également de conciergerie. Ces nouveaux programmes accueillent généralement des activités de petites productions et de stockage, ainsi que du commerce.

De nouvelles réalisations à étages permettent de mieux s'intégrer dans des tissus urbains denses pour accueillir différentes entreprises dans le même bâtiment. Ces programmes associent des locaux productifs en rez-de-chaussée et des surfaces de bureaux aux niveaux supérieurs. Ces nouvelles combinaisons retrouvent l'esprit des immeubles des faubourgs historiques et permettent de réintroduire des activités industrielles au cœur des agglomérations.

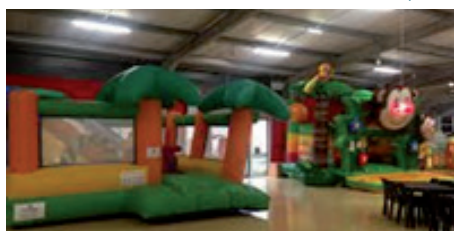
Une offre industrielle XXL : Safran Nacelles sur la zone aéronautique de Colomiers, Usine de l'A350



Parcs d'activité nouvelle génération : parc d'activité situé à la Ménude, Plaisance-du-Touch et un projet d'immeuble mixte sur Toulouse Aérospatial



Des rénovations et des changements d'usage à l'œuvre : MPS sur la zone de Thibaud, Youpi Park à la Cépière



Référentiel de densité

Nombre de m² occupés par salarié et par grand secteur géographique

secteur nord	85 m ² / salarié
secteur nord-ouest	80 m ² / salarié
secteur ouest	90 m ² / salarié
secteur sud	45 m ² / salarié
secteur sud-est	60 m ² / salarié

Des différences notables selon l'âge, l'activité économique et l'aménagement des espaces

Femso industrie
80 m² par salarié



Skandi Traiteur Sud-Ouest,
43 m² par salarié



Garossos imprimerie à Beauzelle
33 m² par salarié



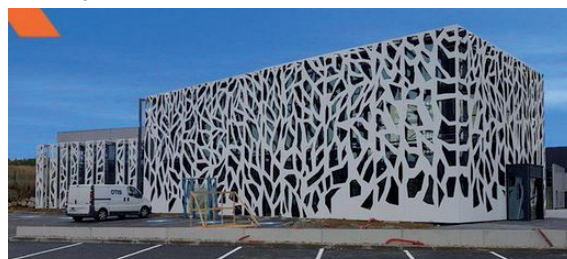
Alca Bois à Aucamville
125 m² par salarié



Latécoère, Montredon
115 m² par salarié



EXent, Pujaudran
30 m² par salarié





ENTREPÔTS ET LOGISTIQUE

Une accélération de la demande face aux nouveaux besoins

La logistique toulousaine permet de répondre aux besoins des industriels et ceux inhérents aux bassins de consommation locale et régionale. Cet immobilier, très technique, est conçu pour assurer une gestion minutieuse des stocks et la traçabilité des flux d'entrées et de sorties et recouvre une offre multiple. Certains entrepôts conditionnent des produits secs, des biens manufacturés, d'autres des denrées périssables et fragiles comme les matières premières : alimentaires, pharmaceutiques... Pour ces derniers, les bâtiments sont alors sous températures dirigées vers du froid positif ou du froid négatif.

La grande logistique est principalement localisée au nord de l'aire urbaine, notamment, sur la plateforme d'Eurocentre / Euronord qui concentre à elle seule près de la moitié des surfaces construites. Depuis peu, faute de foncier suffisant, ce pôle s'étend aux limites de l'aire urbaine notamment au nord sur la zone de Grand Sud Logistique, proche de Montauban. D'autres projets se développent aux franges de l'aire urbaine comme le parc d'activité « les Portes du Tarn » ou le Parc Régional d'Activité Économique « Nicolas Appert » à Castelnaudary. Par ailleurs, des plateformes mono-utilisateurs sont disséminées sur le territoire pour rester à proximité des centres de production ou des bassins de main d'œuvre comme celles de Pierre Fabre à Muret, et d'Airbus Group sur Cornebarrieu.

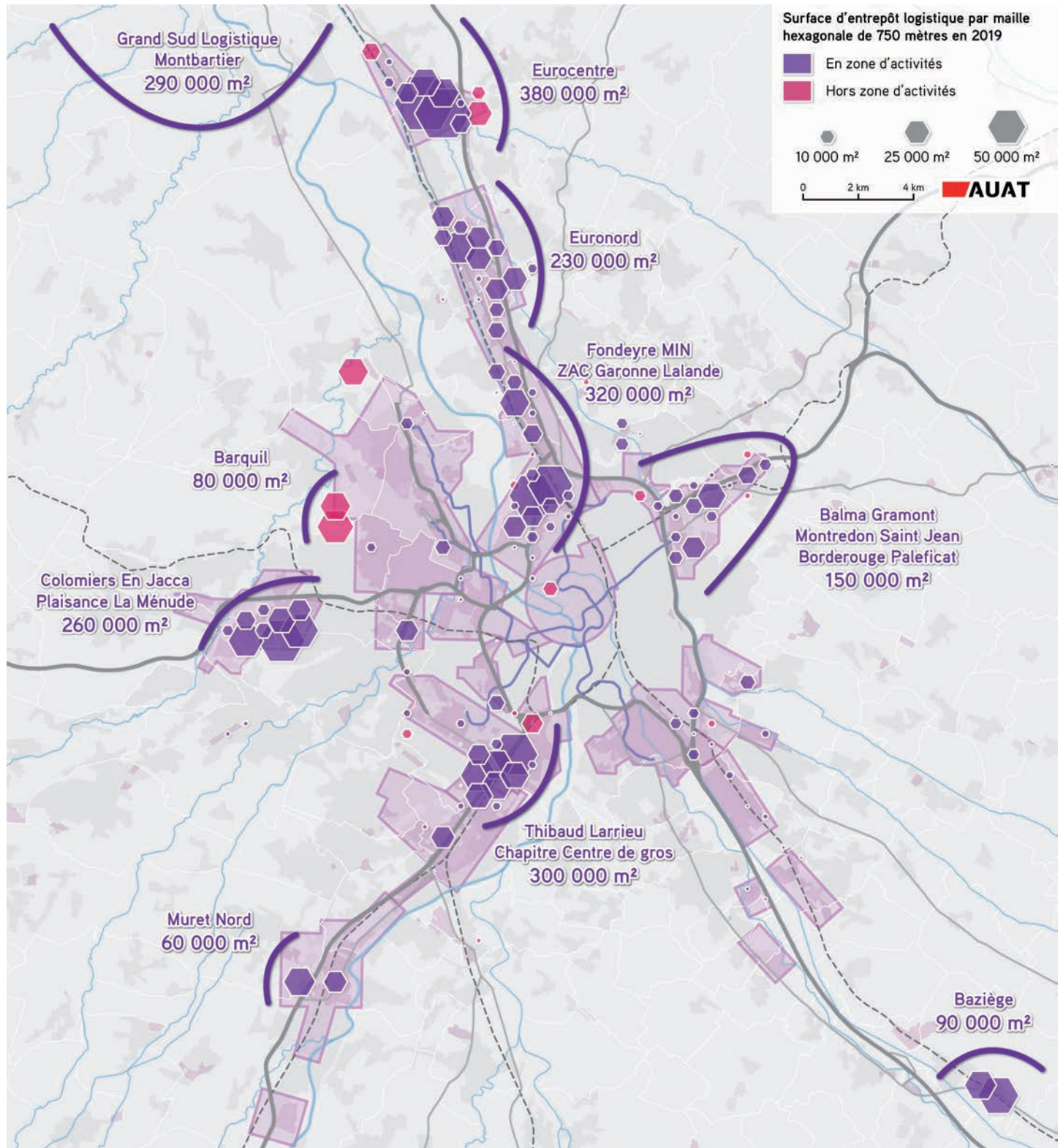
Le parc est récent, avec près de 350 000 m² construits en 10 ans. Toutefois, une partie des entrepôts anciens connaît des rénovations sur les zones d'activités historiques de Thibaud-Chapitre ou encore le long de l'axe routier RN20 nord de Fondeyre à Eurocentre. Par ailleurs, des bâtiments ont été restructurés pour accueillir de nouvelles activités. Plusieurs d'entre eux sont aujourd'hui dédiés à des activités sportives ou récréatives : des mutations similaires à celles observées dans des locaux d'activité. La chaîne logistique, plus que toute autre activité est une chaîne complémentaire dont les différents maillons relèvent d'enjeux territoriaux en matière de localisation, d'accessibilité ou d'offre de mobilité. Et par voie de conséquence, tous n'ont pas vocation à rester dans le cœur d'agglomération.

CHIFFRES CLÉS

Les 10 plus grands utilisateurs en logistique

• Easydis	90 000 m ²
• Airbus Group (Airlog I et II)	84 000 m ²
• Lidl	56 000 m ²
• Action	54 000 m ²
• Carrefour	45 000 m ²
• Magasins généraux	40 000 m ²
• ZAL	39 000 m ²
• Pioneer génétique	34 000 m ²
• Occilog	31 000 m ²
• DHL	30 000 m ²

Localisation des surfaces d'entrepôt logistique en 2019



Des nouveaux bâtiments conçus pour répondre aux nouveaux modes de consommation et à la « supply chain » industrielle

Cette offre est en pleine restructuration dictée par la révolution du commerce en ligne, qui doit optimiser la gestion des flux. Les plateformes sont de véritables cathédrales aux dimensions XXL pour s'adapter aux nouveaux schémas des distributeurs. Ces entrepôts ont des process automatisés pour gagner en réactivité et des parcours digitalisés. Avec de tels bâtiments, les opérateurs poursuivent leur maillage territorial en créant des sites relais en cœur d'agglomération pour assurer la desserte du dernier kilomètre. De nouveaux espaces de stockage spécialisés et dédiés aux produits frais et congelés avec des entrepôts frigorifiques froid se construisent. « LUMIN Toulouse », une opération multi-modale (route/fer/eau/TC) dédiée à la desserte du dernier kilomètre est en cours de construction sur la zone de Fondeyre près du MIN, et sera opérationnelle en 2021. En quoi la crise actuelle interpelle la tendance à l'œuvre ? Ne va-t-on pas vers une intensification plus rapide encore de l'enjeu d'approvisionnement et de distribution du dernier kilomètre pour tous types de produits ? Est-ce qu'il n'y a pas un enjeu très fort d'anticipation des besoins et d'identification des sites d'implantation de ces plateformes ?

Par ailleurs, l'offre s'est renforcée localement avec le développement de grandes plateformes pour les industriels des secteurs de l'aéronautique et pharmaceutique afin de répondre à leur développement. Ces hubs sont implantés au plus près des sites de production pour mieux gérer les flux d'entrée et de sortie et ainsi être plus réactifs. Dans un avenir qui pourrait replacer l'industrie au cœur de la cité, ces besoins pourraient rester importants.

Ces bâtiments de dernière génération, dont certains atteignent plus de 8 hectares de surface de stockage, sont plus économes en énergie ; certains en produisent avec le développement de panneaux photovoltaïques (sur les toitures ou sur les surfaces de parking). Et globalement, l'architecture de ces locaux très techniques est aujourd'hui plus qualitative en offrant des locaux plus conviviaux dans lesquels l'éclairage naturel est réintroduit, l'agencement des espaces intérieurs et les matériaux repensés, des aménagements paysagers organisés...

Référentiel de densité

Nombre de m² occupés par salarié et par grand secteur géographique

secteur nord	85 m ² / salarié
secteur sud	80 m ² / salarié
secteur est	90 m ² / salarié

Des différences notables selon l'âge, l'activité économique et l'aménagement des espaces

Bovis
105 m² par salarié



Patis services, ZAC Garonne
96 m² par salarié



Des évolutions esthétiques pour rendre cette activité plus attractive pour les collectivités comme pour les salariés

Groupe Denjean sur Thibaud-Chapitre



LUMIN Toulouse





COMMERCE

Les impacts des évolutions des modes de consommation

Sur l'aire urbaine de Toulouse, la répartition géographique des commerces de grande surface profite à l'ensemble du territoire et constitue une offre accessible pour l'ensemble des habitants avec :

- 1 008 000 m² concentrés sur 10 pôles majeurs de plus de 25 000 m² de surface commerciale ;
- 466 000 m² identifiés sur 45 pôles intermédiaires qui concentrent entre 5 000 et 25 000 m² de surface commerciale ;
- 52 000 m² répartis sur 18 pôles de proximité avec moins de 5 000 m² de surface commerciale chacun.

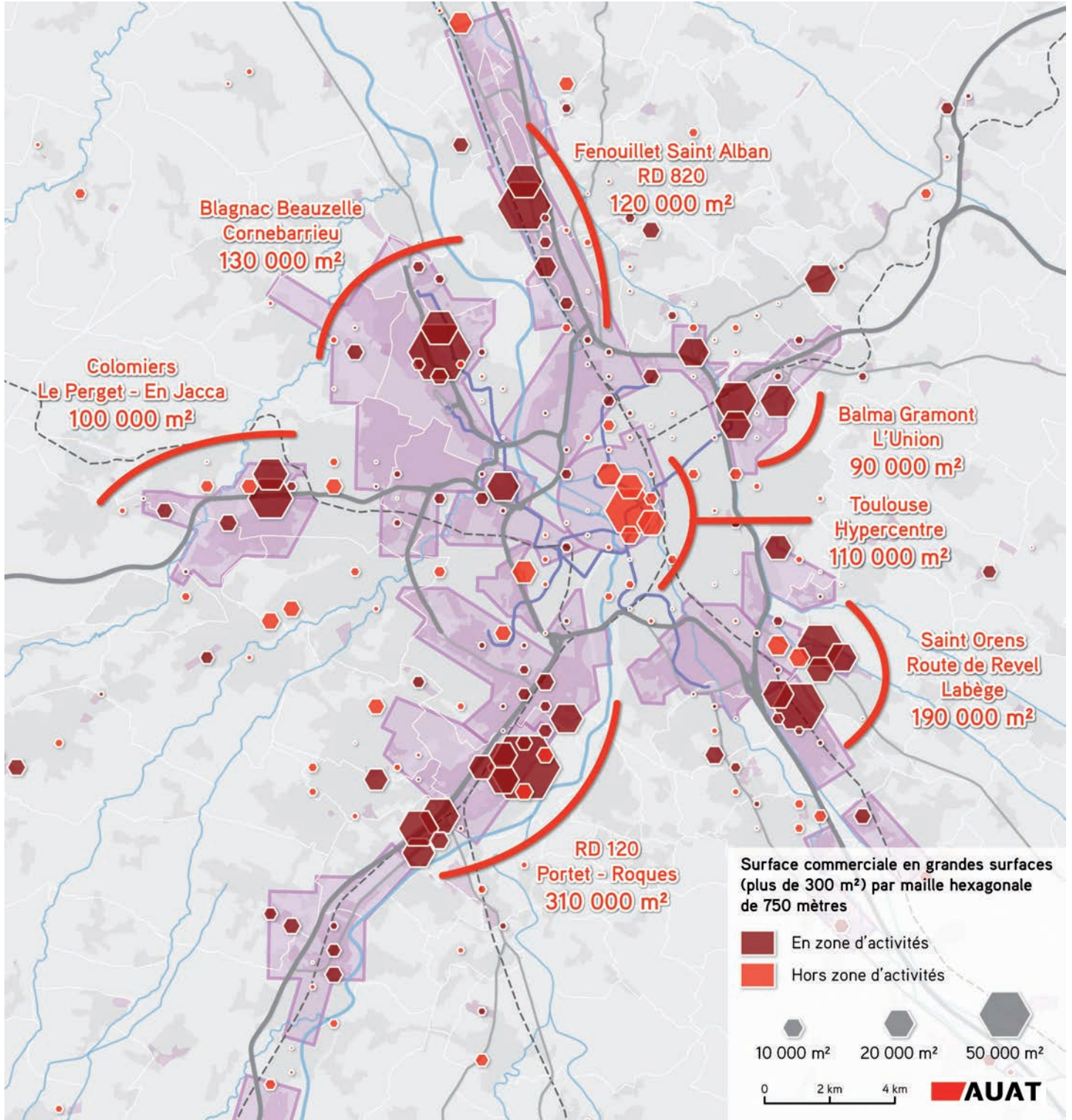
Le centre-ville de Toulouse, premier pôle commercial d'agglomération, concentre à lui seul 20 % des surfaces construites. D'autres zones commerciales sont attractives comme celles de Blagnac, Toulouse Purpan, Fenouillet ou encore Colomiers Grand Noble grâce à la qualité et la spécificité des enseignes présentes, au faible taux de vacance et de turn-over des points de vente. Le centre commercial de Labège, de Balma-Gramont et de Roques-sur-Garonne restent dynamiques malgré des galeries marchandes en perte de vitesse. Certaines sont plus fragiles avec depuis trois ans un développement de la vacance en particulier dans les galeries marchandes, une rotation d'enseignes ainsi que des fermetures de points de vente sont observées sur les pôles de Portet-sur-Garonne et de Saint-Orens-de-Gameville.

Malgré son attractivité démographique et les fortes croissances d'emploi sur la dernière décennie, le territoire toulousain connaît des premiers symptômes de l'essoufflement de son modèle de développement de grandes surfaces, à une moyenne 30 000 m² supplémentaires chaque année avec le développement de la vacance, du turn-over d'enseignes, des fermetures d'établissements et de l'obsolescence d'une partie du bâti ancien. En outre, la vitalité d'une partie des centres-villes comme des centres-bourgs s'érode avec la croissance d'une nouvelle offre concurrentielle de type retail park ou de commerce de flux.

Date de construction des pôles commerciaux majeurs

Année de construction	Pôle commercial	Surfaces de vente
1969	Balma	70 000 m ²
1969	Purpan Toulouse	24 000 m ²
1972	Portet-sur-Garonne	167 000 m ²
1978	Fenouillet	70 000 m ²
1983	Labège	63 000 m ²
1989	Saint-Orens-de-G	68 000 m ²
1993	Blagnac	85 000 m ²
1995	Roques-sur-Garonne	74 000 m ²
2006	Colomiers Perget	24 000 m ²

Localisation des surfaces commerciales construites (>à 300 m²)



Les évolutions majeures

Si cette offre commerciale reste concentrée sur les grands pôles commerciaux de l'agglomération, depuis plusieurs années, une offre de proximité se crée, s'étoffe pour répondre aux nouvelles attentes des consommateurs.

Une proximité aux formats multiples : AMAP, marchés de produits locaux et commerces regroupant des producteurs, les *drive fermiers*... se développent et maillent aujourd'hui le territoire. Les centralités de proximité se renforcent avec des formats de distribution plus petits et plus intégrés dans les tissus urbains denses et les zones résidentielles, notamment les faubourgs toulousains et les centres bourgs dynamiques. La création de points relais de livraison dans une logique de valorisation des productions locales est à conforter. Cette offre s'est révélée très attractive et même structurante lors de la crise du Covid 19.

Dans le même esprit, de nouveaux ensembles commerciaux ou *retail parks* se créent chaque année, à proximité de villes moyennes. Ces nouveaux concepts reproduisent une offre commerciale « de proximité » avec une enseigne alimentaire comme locomotive, des services commerciaux et de l'équipement de la personne et de la maison. Ces formats hybrides, entre centre commercial et centre-ville avec une offre de stationnement bien dimensionnée, sont aujourd'hui attractifs.

Le développement du e-commerce se poursuit avec la création de nouveaux formats de distribution. L'offre en *drive* s'est étoffée au cours des dernières années et maille aujourd'hui l'ensemble du territoire avec 75 points de retrait accolés et déportés.

La modernisation des grands centres commerciaux existants s'accompagne d'une diversification de l'offre avec l'extension des galeries marchandes et parfois de moyennes surfaces spécialisées. Ce parc ancien, développé dans les années 70/80, entame sa mue pour être plus innovant et répondre aux nouvelles attentes des consommateurs qui souhaitent trouver une offre plus diversifiée avec des loisirs, de la restauration ou des services. Pour rester attractifs, ces pôles sont repensés pour multiplier les visites comme à Fenouillet, ou Blagnac et bientôt à Labège et Purpan à Toulouse.

Le commerce est un important pourvoyeur d'emplois puisqu'il représente près d'un emploi sur 5 en France. En moyenne, le commerce et les services commerciaux emploient 72 actifs pour 1 000 habitants selon la dernière étude réalisée par la FNAU (« *Le commerce est-il encore créateur d'emplois ?* », mai 2019) avec une grande diversité de métiers, de qualifications, de revenus, de temps de travail pour chaque type d'activités commerciales. 18 % des emplois dans le commerce sont non-salariés avec une surreprésentation dans les secteurs de la beauté et de l'hygiène et dans la vente hors magasin (marché, vente à domicile). Avec 20 % de l'emploi commercial, l'alimentaire reste l'activité qui emploie le plus de personnes. Les densités moyennes de 50 emplois pour 1 000 m² de surface de vente, soit 5 fois plus que dans un magasin spécialisé dans l'équipement de la maison, sont également très élevées. La grande distribution occupe une place importante au sein de l'alimentaire (1 emploi sur 2) avec des conditions d'emploi particulières (recours massif aux contrats à temps partiel notamment) qui témoignent de la précarité choisie (étudiants) ou subie des salariés de ce secteur.

Les commerces de première nécessité, le e-commerce et les ventes directes ont souffert de pénurie de main d'œuvre lors de la crise sanitaire. L'image et le regard portés sur ces emplois, longtemps invisibles et qui sont apparus indispensables, ont profondément changé lors de la pandémie du COVID 19. À terme, cette prise de conscience et les transformations que subira le secteur auront-elles un impact sur l'attractivité de ces métiers en corrigeant les facteurs de précarité bien connus (rémunération, temps partiel, contrats courts...)

La proximité, depuis plusieurs années revient au-devant de la scène. Ce nouvel attrait pour des commerces à taille humaine, favorisant les liens sociaux a été conforté pendant le confinement lors de la crise du Coronavirus. Les consommateurs ont privilégié les commerces de proximité mais aussi le *drive* et la livraison à domicile. Ces évolutions pourraient peut-être s'accélérer et induire des réflexions sur l'avenir des grands centres commerciaux monofonctionnels pour en faire de véritables centres urbains alliant proximité et accessibilité.

Des modes de faire s'inventent sur le territoire toulousain pour favoriser l'émergence d'une offre de proximité comme à La Cartoucherie ou à Empalot. Une proximité qui s'inscrit dans un projet d'animation à l'échelle du quartier et au-delà avec la création d'un tiers-lieu, d'une halle gourmande, et d'activités sportives... L'aménageur, OPPIDEA met en place des dispositifs, parfois transitoires, de portage des murs commerciaux et d'animation. Ils ont pour objectif d'assurer la cohérence et la complémentarité de la programmation, la mise en commercialité du site et la pérennisation sur le long terme. Ils prennent souvent la forme de structures dédiées type « foncière » ou « société par actions simplifiée ».

Intégration des normes environnementales sur les parkings : centre commercial de Fenouillet



De nouveaux concepts store : le premier est un commerçant indépendant, l'autre une enseigne nationale



Des loisirs, la restauration... les nouvelles locomotives dans les centres commerciaux de périphérie comme ici à Fenouillet et à Balma-Gramont



De nouvelles formes de distribution : Drive de Ramonville et l'ouverture récente d'un Drive d'une enseigne de restauration rapide à Labège



Définitions

Bureaux : Le parc de bureaux rassemble l'ensemble des bureaux existants de 500 m² et plus, qu'ils soient occupés ou vacants, appartenant à des entreprises ou dédiés à la location. Il comprend aussi bien les bureaux occupés par des entreprises du secteur public que privé.

IGH : Immeuble de Grande Hauteur

Locaux d'activité : ensemble des bâtiments dédiés aux activités de petite production ou petite distribution, permettant de regrouper toutes les fonctions de l'entreprise sous un même toit.

Entrepôts : locaux destinés au stockage et à l'entreposage de surfaces inférieures à 5 000 m².

Logistique : bâtiments dédiés au stockage de plus de 5 000 m²

Commerce de grande surface : ensemble des points de vente de 300 m² et plus de surface de vente

Pour aller plus loin

De l'immeuble aux lieux de travail,
40 ans de transformation
P. Bouchet, F. Mansoux, G. Pinot
Edition Le Moniteur

L'immobilier de bureaux dans l'espace urbain :
évolution des approches théoriques
E. Crouzet
Revue de géographie de Lyon

Commerce et urbanisme commercial
dans la fabrique de la ville durable
P. Dugot
Presse universitaire du midi

La ville à l'épreuve du commerce
Revue BelvedeR

Zones et parcs d'activité
économiques en Île-de-France
IAU – Décembre 2018

Les implantations logistiques
entre réseaux et territoires
N. Raimbault, M. Drouet, A. Fremar
Espaces géographiques

Les bâtiments logistiques : fonctions
et impacts sur les territoires
SETRA 2009