

CBRE

# LAB'OIKOS

Avis de valeur et préconisations

οἶκος  
café



Dans le cadre d'une éventuelle cession, Lab'Oikos interroge CBRE Investissement Régions afin de recueillir son analyse et ses recommandations sur l'actif situé 32 rue Riquet à Toulouse.

Nous tenons à vous remercier de votre confiance et vous présentons dans le présent document notre analyse et nos recommandations de cession.

*Ce document ne constitue pas une expertise mais une analyse de prix potentiel dans le cas d'une éventuelle cession. CBRE Investissement Régions se dégage de toute responsabilité vis-à-vis de toute conclusion fondée sur les informations contenues dans cette analyse de prix, ou erreurs ou omissions qui pourraient s'y trouver.*

---

# Sommaire

1 – L'équipe CBRE

2 – Analyse du marché

3 – Description de l'actif

4 – Analyse du prix

5 – Stratégie de cession

6 – Proposition d'honoraires



# O Ì K O S

[oykos] n. m. *du grec ancien οἶκος,*  
« maison », « patrimoine ».

Ensemble de biens et d'hommes  
rattachés à un même lieu d'habitation  
et de production, une « maisonnée ».

Il s'agit à la fois d'une unité familiale  
élargie et d'une unité de production  
agricole ou artisanale.

1

L'ÉQUIPE INVESTISSEMENT CBRE



## Investissement Régions :

- **+ de 1 Md €** d'investissements bureaux traités en 2018 en régions
- **35%** des deals >15 M€
- **6 deals sur 11** > 50 M€
- **80%** des mandats co-exclusifs transformés

## Toulouse :

- **+ de 60 M€** d'investissements bureaux traités en 2018 sur Toulouse
- **100%** des deals >10 M€
- **+ de 40 %** de parts de marché (hors directs)
- **Taux Prime** signé en 2018



**YVES  
GOURDIN**  
Directeur  
Investissement Régions



**MATHIEU  
GALY**  
Associate Director  
Toulouse



**CHARLES  
STOLL**  
Analyste  
Investissement Régions



**ALEXANDRE  
LACAILLE**  
Analyste  
Investissement Régions



Part de marché  
(hors portefeuille Gecina)



Implication de CBRE dans  
les deals > 20 M€



Mandats concrétisés  
par CBRE\*

## Une couverture nationale de 37 marchés, leader en régions



# Track Record

UNOFI



Confidentiel

Skypark - Toulouse

**4T 2018**

Prix AEM : c. 50 M€

Vendeur : 3R

Acquéreur : Unofi

Taux : c. 4,80 %

Surface : 15 228 m<sup>2</sup>

Taux prime



Brickwall - Lyon

**4T 2018**

Prix AEM : 72 M€

Vendeur : 6<sup>ème</sup> Sens

Acquéreur : LFAM

Taux : 3,85 %

Surface : 11 304 m<sup>2</sup>

Taux prime



Le Berlingot - Nantes

**3T 2018**

Prix AEM : > 60 M€

Vendeur : Lazard Group

Acquéreur : Amundi

Taux : 4,75 %

Surface : 15 000 m<sup>2</sup>

Taux prime



Confidentiel

Euravenir - Lille

**1T 2019**

Prix AEM : > 17 M€

Vendeur : IRD

Acquéreur : BNP REIM

Taux : c. 4,20 %

Surface : 3 118 m<sup>2</sup>

Taux prime



Enedis - Toulouse

**3T 2018**

Prix AEM : > 10 M€

Vendeur : Pitch Promotion

Acquéreur : Unofi

Taux : c.6,00%

Surface : 4 489 m<sup>2</sup>

VEFA sécurisé 9 ans fermes



Take-off - Blagnac

**3T 2017**

Prix AEM : > 20 M€

Vendeur : Icade

Acquéreur : INEA

Taux : 6,50%

Surface : 6 760 m<sup>2</sup>

VEFA en blanc



Le Colombo - Balma

**2T 2018**

Prix AEM : > 20 M€

Vendeur : Intérial

Acquéreur : LFAM

Taux : c.6,00%

Surface : 7 237 m<sup>2</sup>

Occupation : 100% loué



Skyline - Toulouse

**2T 2018**

Prix AEM : > 6 M€

Vendeur : Icade

Acquéreur : Keys

Taux : 6,50%

Surface : 2 056 m<sup>2</sup>

VEFA en blanc

# O Ì K O S

[oykos] n. m. *du grec ancien οἶκος*,  
« maison », « patrimoine ».  
Ensemble de biens et d'hommes  
rattachés à un même lieu d'habitation  
et de production, une « maisonnée ».  
Il s'agit à la fois d'une unité familiale  
élargie et d'une unité de production  
agricole ou artisanale.

## 2

## ANALYSE DU MARCHÉ

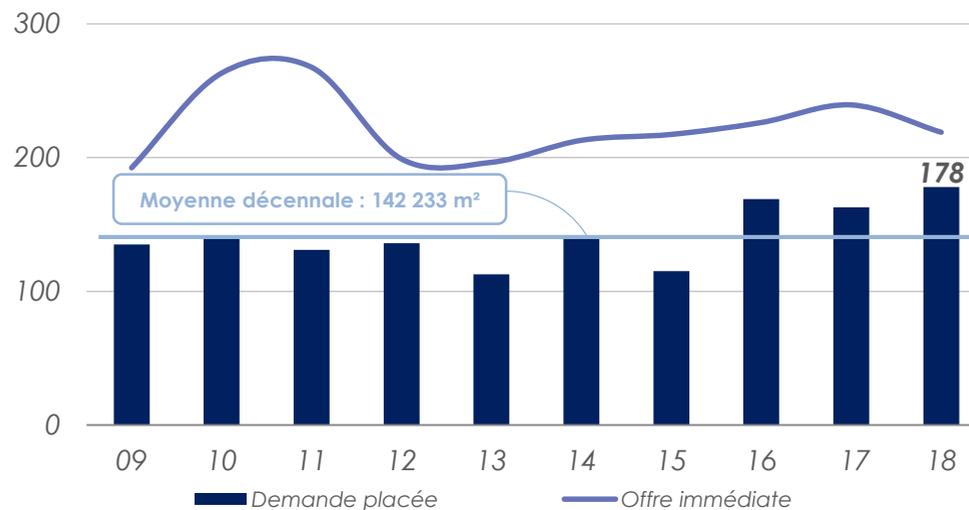


Offre immédiate  
2018 :  
**219 000 m<sup>2</sup>**

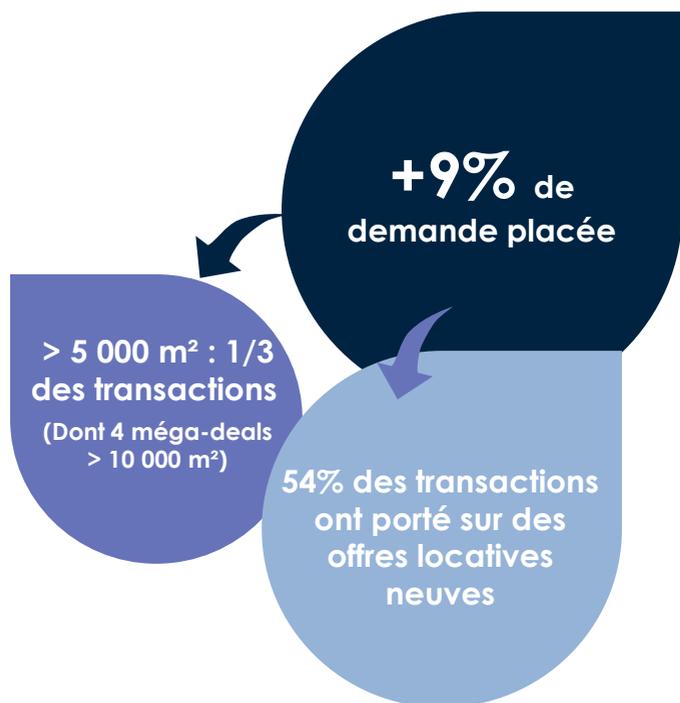
Demande placée  
2018 :  
**178 000 m<sup>2</sup>**  
(Dont 20 600 m<sup>2</sup>  
comptes propres)

La métropole toulousaine confirme sa 3<sup>ème</sup> place avec une hausse de la demande placée.

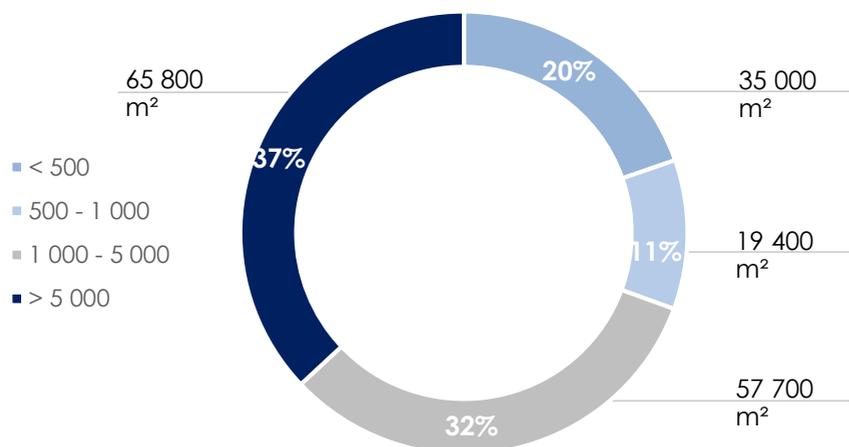
ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE ET OFFRE À TOULOUSE  
(En milliers de m<sup>2</sup>)



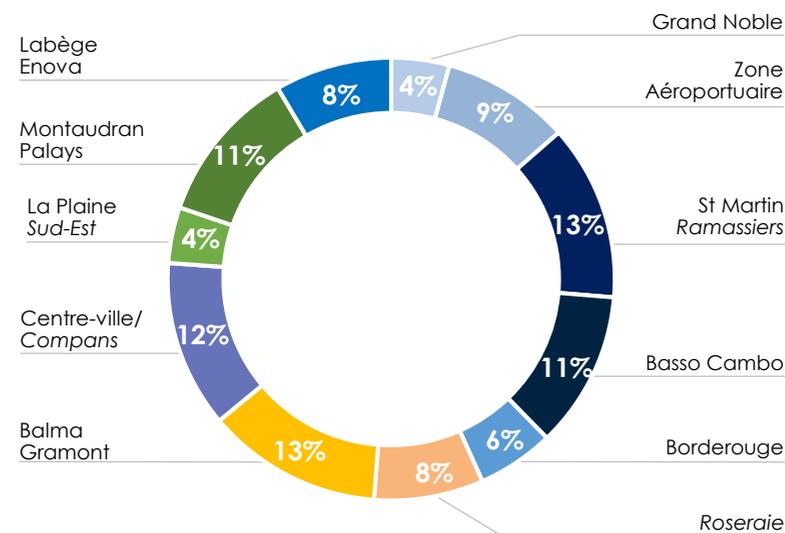
Source: CBRE étude et recherche



RÉPARTITION DE LA DEMANDE PLACÉE PAR TAILLE DE SURFACE



RÉPARTITION DE LA DEMANDE PLACÉE PAR SECTEUR



**Le secteur centre-ville/compans concentre 12% de la demande placée en 2018**

# Les 6 grandes transactions locatives



18 800 m<sup>2</sup> Orange – Balma Gramont



12 700 m<sup>2</sup> Latécoère – La Roseraie



10 300 m<sup>2</sup> InSitu Business – Zone Aéroportuaire



14 200 m<sup>2</sup> Airbus Defense and Space – Montaudran Palays



6 200 m<sup>2</sup> SII – Basso Cambo



5 200 m<sup>2</sup> Eca Group – Saint Martin

Principale transaction 2018 sur le centre ville : clé en main de 12 700 m<sup>2</sup> réalisé par Icade pour Latécoère

# Les références de transactions centre ville

UNOFI

## RIVERSIDE

Preneur : SMAT  
Surface : 2 069 m<sup>2</sup>  
Bail : 9 ans fermes  
Loyer : 195 €/m<sup>2</sup>



Preneur : EASYMILE  
Surface : 1 947 m<sup>2</sup>  
Bail : 6 ans fermes  
Loyer : 195 €/m<sup>2</sup>



## COMPANS CAFFARELLI

Preneur : Région Occitanie  
Surface : 1 300 m<sup>2</sup>  
Bail : 3/6/9  
Loyer : 173 €/m<sup>2</sup>



## ALLÉE JEAN-JAURES

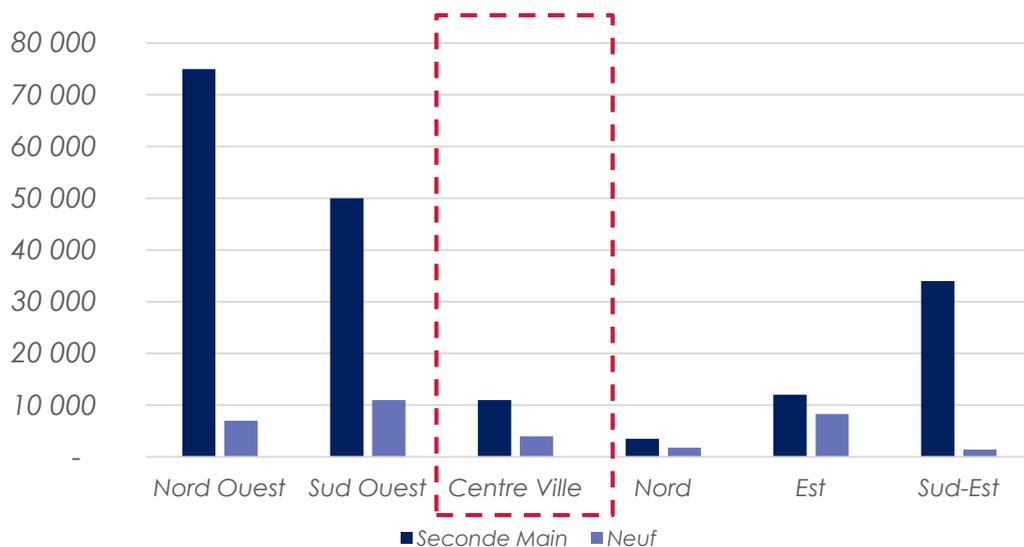
Preneur : BAYA  
Surface : 531 m<sup>2</sup>  
Bail : 6 ans fermes  
Loyer : 175 €/m<sup>2</sup>



## 11 ALLÉES DU PRÉSIDENT FRANKLIN ROOSEVELT

Preneur : MIDI 2I  
Surface : 1 041 m<sup>2</sup>  
Bail : n.c.  
Loyer : 166 €/m<sup>2</sup>

Loyers compris entre 166 et 175 € pour les immeubles de seconde main et à 195 € pour le seul immeuble neuf



Le secteur Centre-ville / Compans comptabilise 7% de l'offre immédiate totale

Le stock d'offre neuve représente 1/4 de l'offre du centre ville

Le centre-ville de Toulouse continue de capter l'attention des utilisateurs mais la pénurie d'offre persiste.

# L'investissement bureaux record !

GABRIEL PÉRI

**4,75%**

Rendement « prime »  
Sur Toulouse

Volume investissement  
2018 :

**441 M€**

Bureaux : 370 M€

## Stabilisation

des valeurs vénales/m<sup>2</sup>

**84%**

des investissements  
réalisés ont porté sur des  
actifs de classe bureaux

**+44%**

d'augmentation des  
investissements pour les  
actifs de classe bureaux



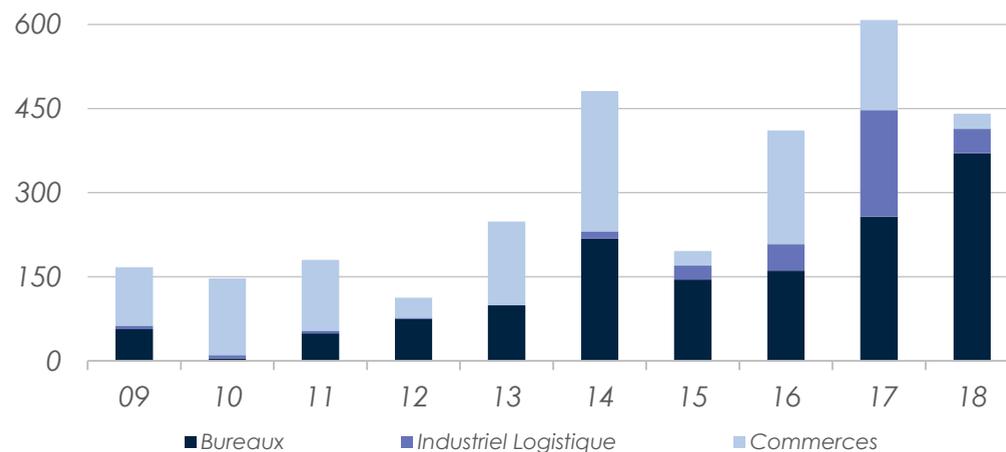
Capitaux  
disponibles



Pénurie d'offres de  
qualité à Toulouse  
centre-ville

Toulouse: **cible privilégiée** des investisseurs en régions

ÉVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS A TOULOUSE  
(en million d'€)



Source: CBRE étude et recherche

# O Ì K O S

[oykos] n. m. *du grec ancien οἶκος,*  
« maison », « patrimoine ».

Ensemble de biens et d'hommes  
rattachés à un même lieu d'habitation  
et de production, une « maisonnée ».

Il s'agit à la fois d'une unité familiale  
élargie et d'une unité de production  
agricole ou artisanale.

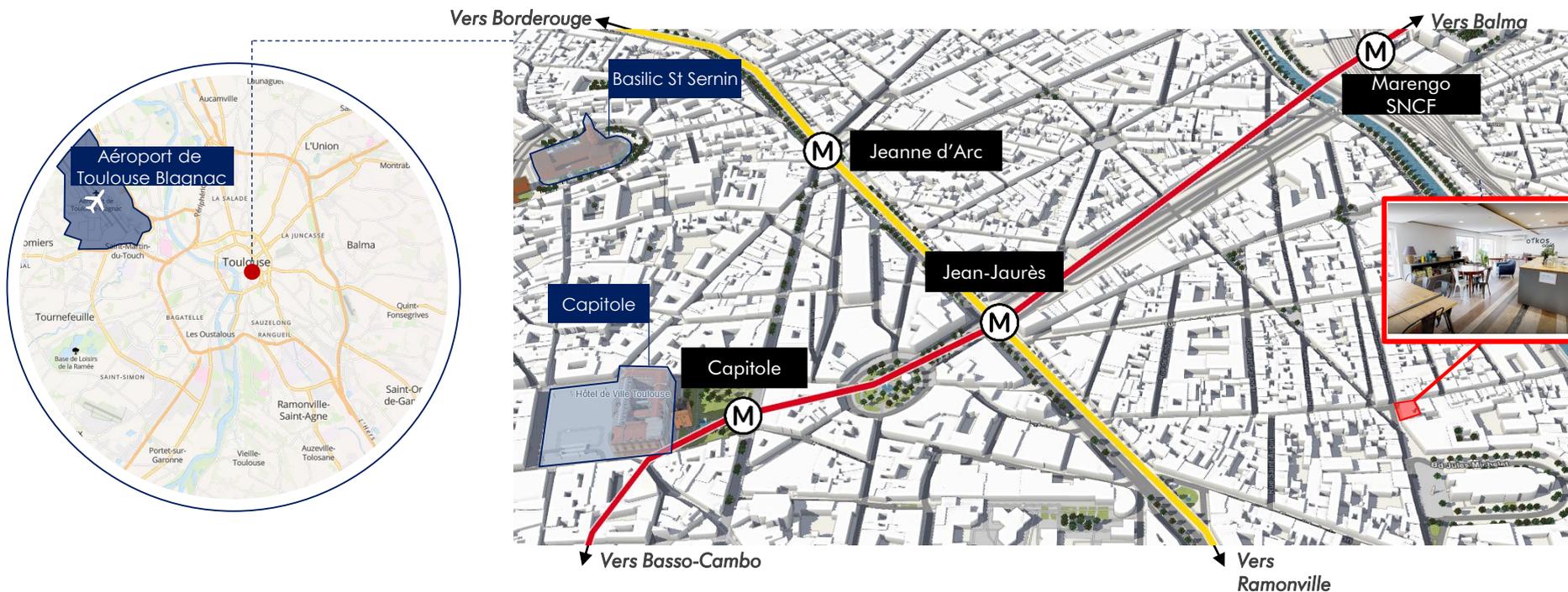
# 3

## DESCRIPTIF DE L'ACTIF



# Un immeuble dans un secteur recherché

OIKOS



A 5 mn de l'arrêt  
Marengo SNCF



Gare TGV Matabiau : 5  
minutes à pieds



Aéroport de Toulouse 20  
minutes en voiture



Rocade : 10 minutes  
A60 et A68 : 12 minutes  
A62 : 17 minutes  
A64 et N124: 17 minutes

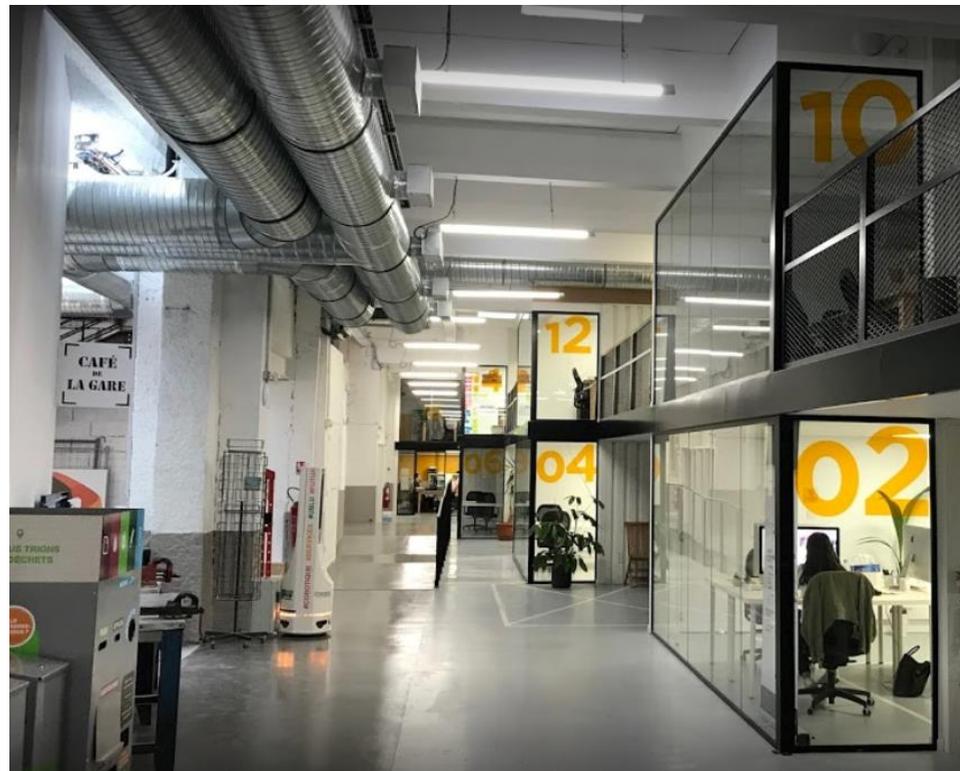
# Un environnement tertiaire établi

OIKOS





- L'objet de la vente est un lot de copropriété à usage de bureaux.
- L'actif développe **1 230 m<sup>2</sup> de bureaux** et est composé d'un RDC, et 1 étage.
- Les locaux disposent **d'un système de chauffage/ climatisation réversible**, d'un **dispositif d'alarme** et **d'un contrôle d'accès** (interphone, digicode et visiophone).



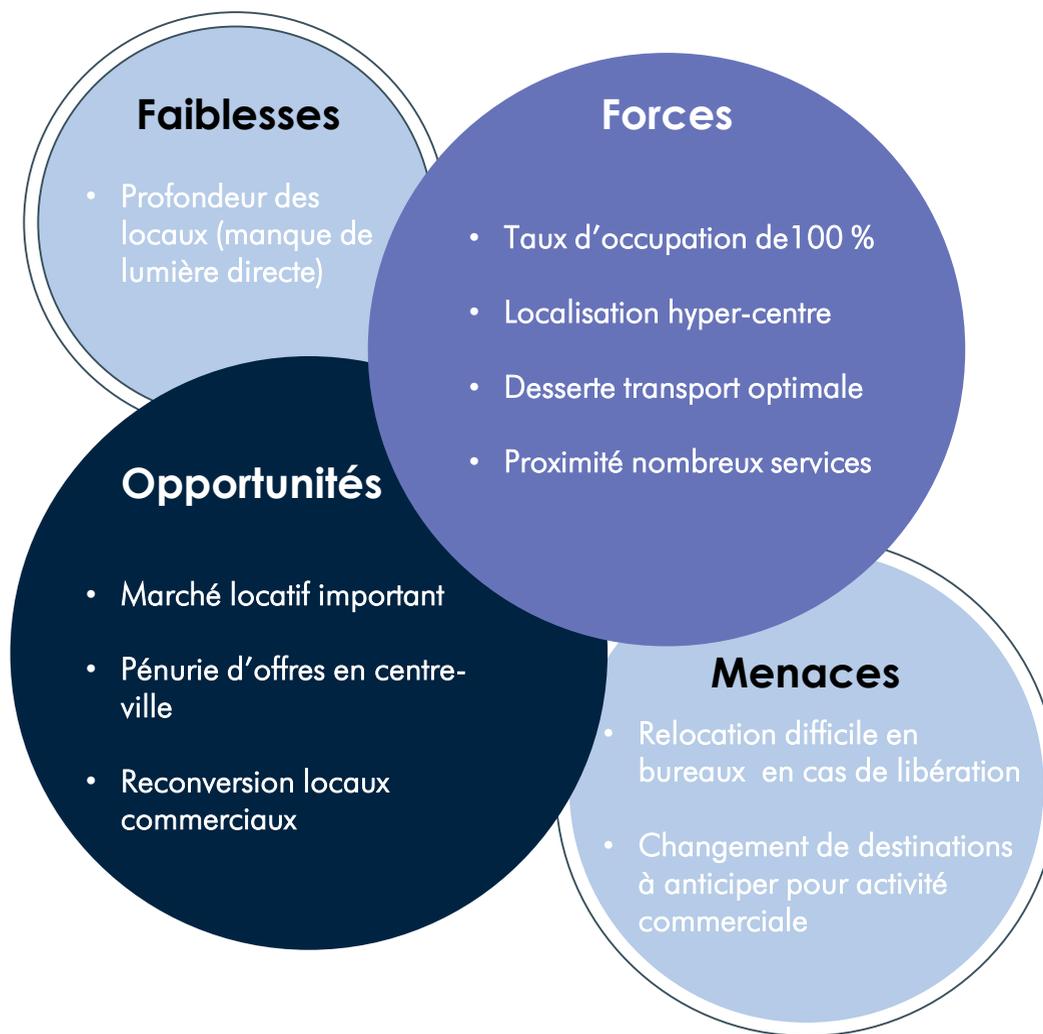


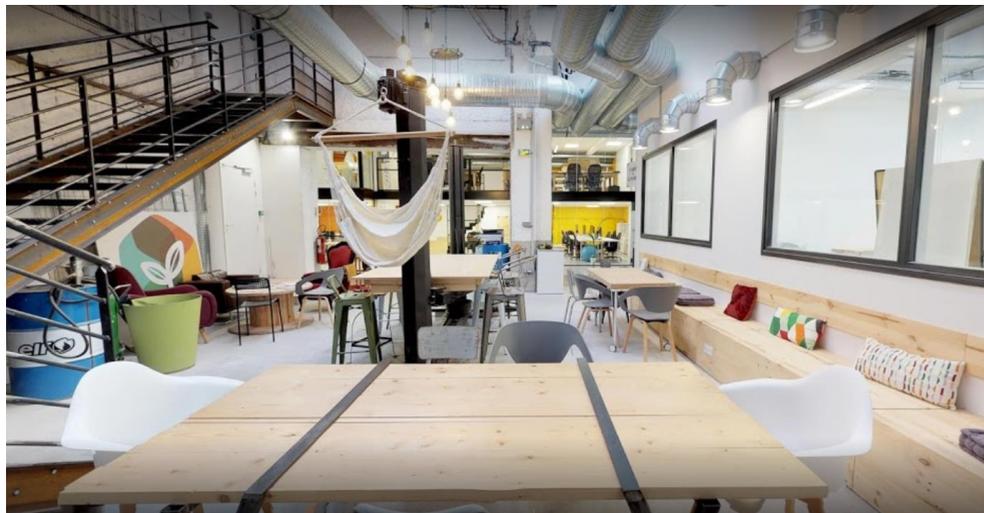
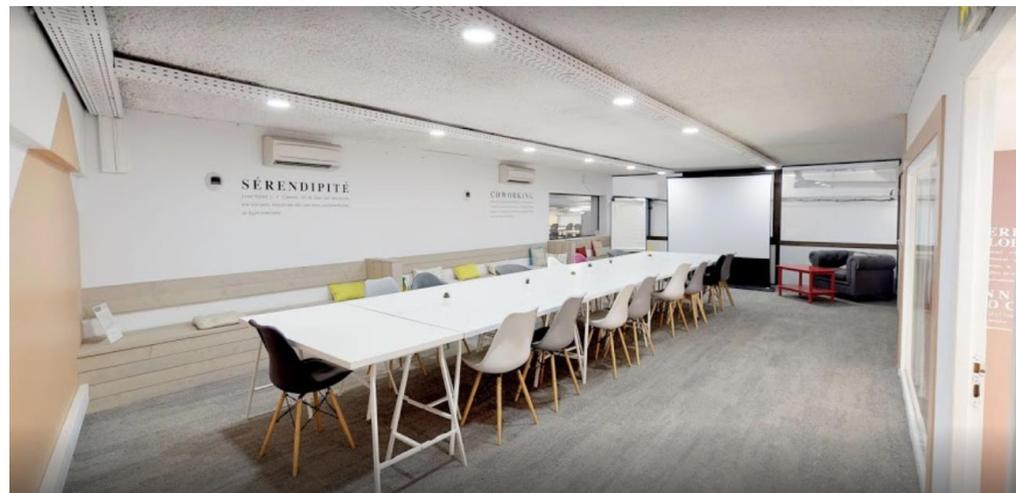
- LAB'OIKOS occupe actuellement 1 230 m<sup>2</sup>
- Sale & Lease back avec un engagement ferme maximum de 11 ans et 11 mois
- Loyer projeté de 200 €/m<sup>2</sup>/an HT HC

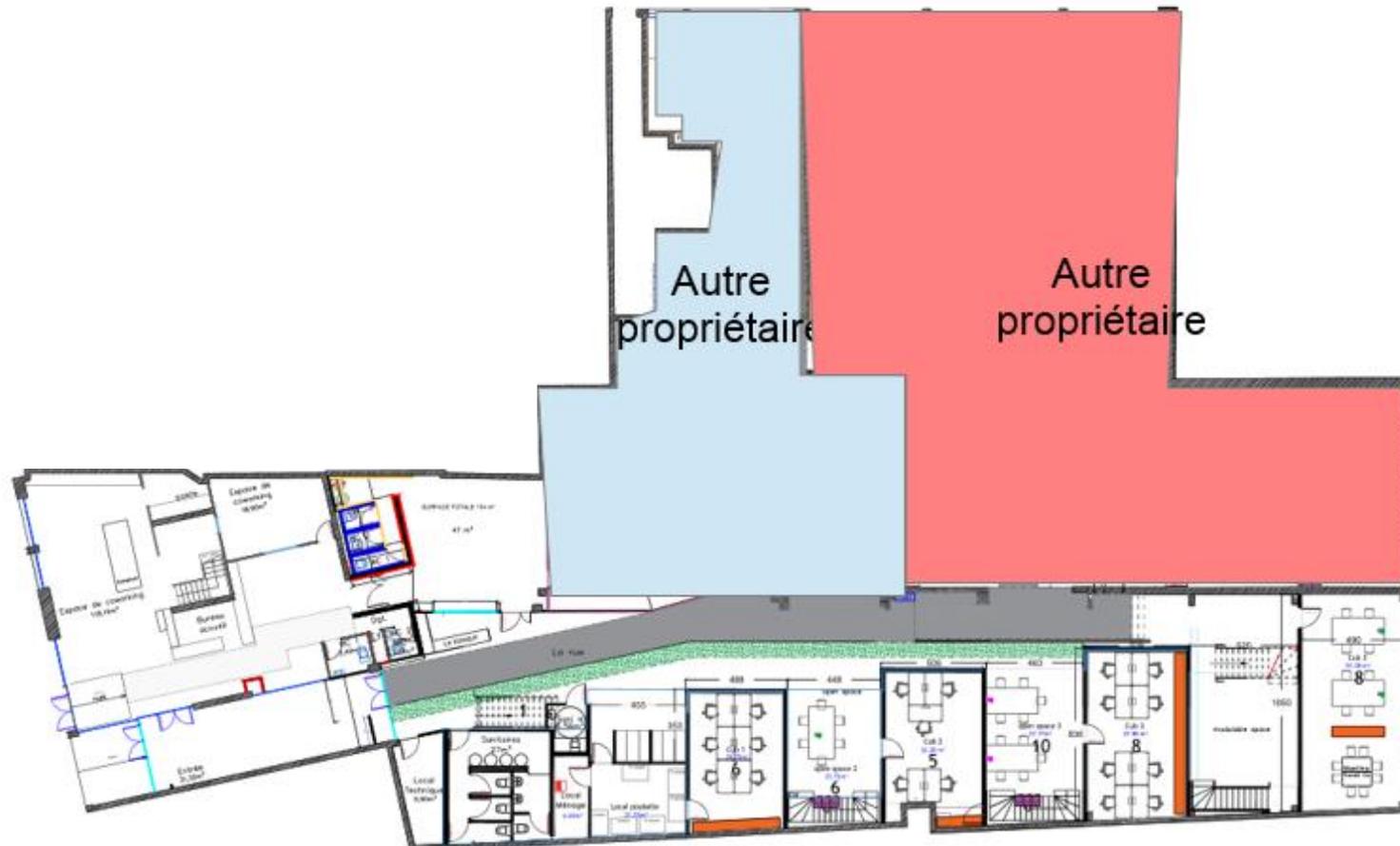
Loyer global :  
246 000 €

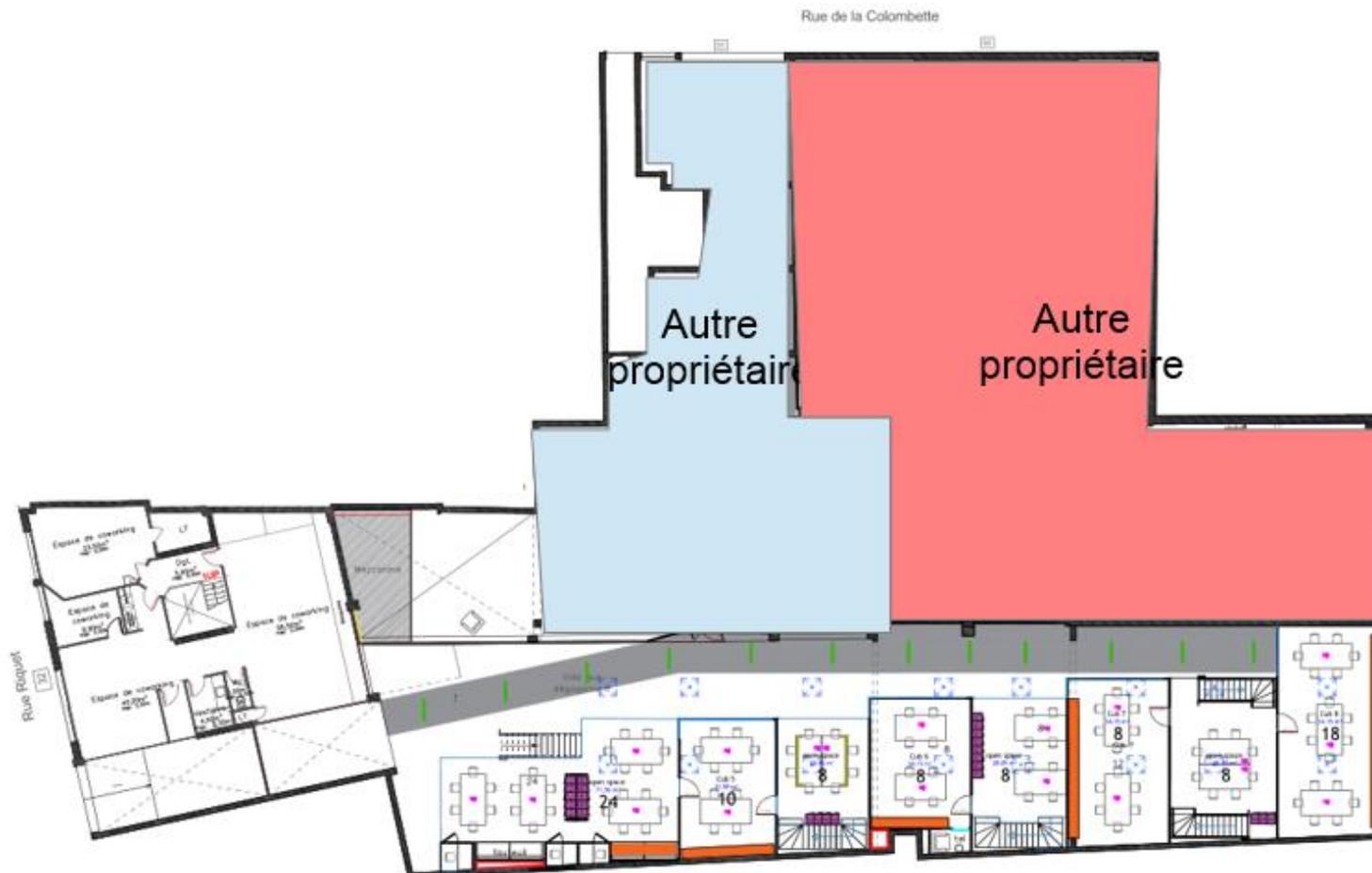
Loyer € /m<sup>2</sup>:  
200 € /m<sup>2</sup>

**WALB &  
WALT:  
11 ans et  
11 mois**









# O Ì K O S

[oykos] n. m. *du grec ancien οἶκος*,  
« maison », « patrimoine ».  
Ensemble de biens et d'hommes  
rattachés à un même lieu d'habitation  
et de production, une « maisonnée ».  
Il s'agit à la fois d'une unité familiale  
élargie et d'une unité de production  
agricole ou artisanale.

# 4

## ANALYSE DU PRIX





Les taux de rendement, les estimations de loyer ainsi que les hypothèses retenues dans le cadre de nos calculs sont strictement indicatifs. **Les avis de valeur contenus dans ce document ont uniquement pour objectif de refléter l'analyse qui pourrait être conduite par un acquéreur potentiel.**

- Les valeurs locatives de marché (VLM) proviennent de CBRE
- Il est considéré que les bâtiments sont :
  - ✓ en pleine propriété, indépendants, hors servitudes et non gagés,
  - ✓ avec un niveau de prestations standard (les éventuels aménagements ou équipements spécifiques ne sont pas pris en compte),
  - ✓ en conformité au regard de l'utilisation des immeubles par les locataires en place (pas de gros travaux nécessaires)
  - ✓ non grevé de passifs environnementaux susceptibles d'impacter sa valeur vénale (pollution des sols et/ou amiante).

Il est supposé que la documentation juridique est complète et en particulier les documents suivants : permis de construire, certificats de conformité, audits environnementaux

O Ï K O S

[oykos] n. m. du grec ancien οἶκος,

« maison », « patrimoine ».

Ensemble de biens et d'hommes  
rattachés à un même lieu d'habitation  
et de production, une « maisonnée ».

Il s'agit à la fois d'une unité familiale  
élargie et d'une unité de production  
agricole ou artisanale.

Pour valoriser  
les actifs, nous  
avons utilisé :  
**2 méthodes**

**1**

## **ANALYSE PAR COMPARAISON**

« Approche de valorisation par comparables à l'investissement présentant des similarités en termes de localisation, de taux de rendement net initial, valeurs vénales, de prix ou m<sup>2</sup>, etc... »

**2**

## **ANALYSE PAR CAPITALISATION (ou TAUX DE RENDEMENT)**

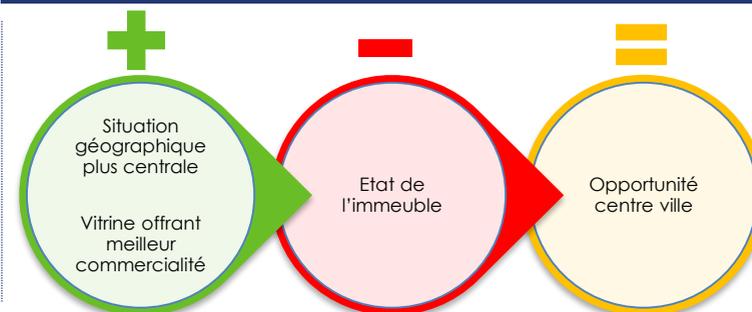
« Approche par taux de rendement sur le loyer de marché »

## 25, Boulevard Carnot



Transaction au 1T 2019  
 466 m<sup>2</sup> de bureaux  
 Etat d'usage  
 Taux d'occupation : 0 % - vendu vide  
Volume d'acquisition : 1 275 000 € HD soit **2 740 €/m<sup>2</sup>**  
Taux de rendement : 6,90 %  
Loué à la VLM : 200 €/m<sup>2</sup>/an HT HC pkgs inclus  
 Vendeur : Banque Palatine  
 Acquéreur : Investisseur Privé

## 25, BOULEVARD CARNOT vs OIKOS

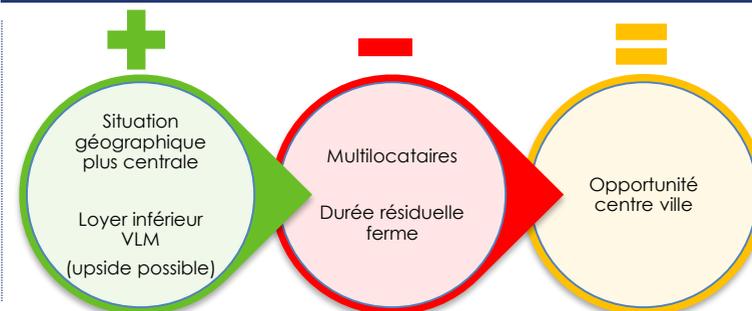


## 1, Rue des Pénitents Blancs



Transaction au 3T 2018  
 3 000 m<sup>2</sup> de bureaux  
 Rénové en 2016  
 Taux d'occupation : 100 % (multilocataires)  
Volume d'acquisition : 17 000 000 € HD soit **3 400 €/m<sup>2</sup>**  
Taux de rendement : 5,20 %  
Loué à la VLM : 170 €/m<sup>2</sup>/an HT HC pkgs inclus  
 Vendeur : Foncière Bagan  
 Acquéreur : Mairie de Toulouse

## 1, RUE DES PENITENTS BLANCS vs OIKOS



Considérant un taux d'occupation de 100 % en monolocataire avec un durée d'engagement de 9 ans minimum,  
 La **valeur retenue par comparaison pour votre actif** sera de **3 800 € AEM**, soit **4 674 000 € AEM**

TAUX  
D'OCCUPATION

100 %

RENDEMENT  
IMMEDIAT:

5,00 %

PRIX DE  
CESSION HD:

4 600 K €

PRIX DE  
CESSION HD  
PAR M<sup>2</sup>:

3 740€/m<sup>2</sup>

PRIX DE  
CESSION AEM:

4 920 K €

PRIX DE  
CESSION AEM  
PAR M<sup>2</sup>:

4 000 €/m<sup>2</sup>



- Compte tenu des qualités de l'actif, son emplacement et les précédentes transactions locatives nous retenons une valeur locative de **246 000 €/an HT HC** soit **200 €/m<sup>2</sup>/an HT HC**

Notre analyse en considérant les 2 méthodes :

Méthode	Prix AEM	Prix HD	Prix HD/m <sup>2</sup> (pkg inclus)
Comparaison	4 674 000 €	4 370 000 €	3 554 €/m <sup>2</sup>
<b>Rendement</b>	<b>4 920 000 €</b>	<b>4 600 000 €</b>	<b>3 740 €/m<sup>2</sup></b>

Compte tenu des qualités intrinsèques de l'immeuble, de son positionnement, de ses caractéristiques et de sa localisation rare, nous valorisons l'actif à :



**Notre prix : 4 920 000 € AEM ou 5,00 % de rendement immédiat**

# O Ì K O S

[oykos] n. m. *du grec ancien οἶκος*,  
« maison », « patrimoine ».  
Ensemble de biens et d'hommes  
rattachés à un même lieu d'habitation  
et de production, une « maisonnée ».  
Il s'agit à la fois d'une unité familiale  
élargie et d'une unité de production  
agricole ou artisanale.

# 5

## STRATEGIE DE CESSION

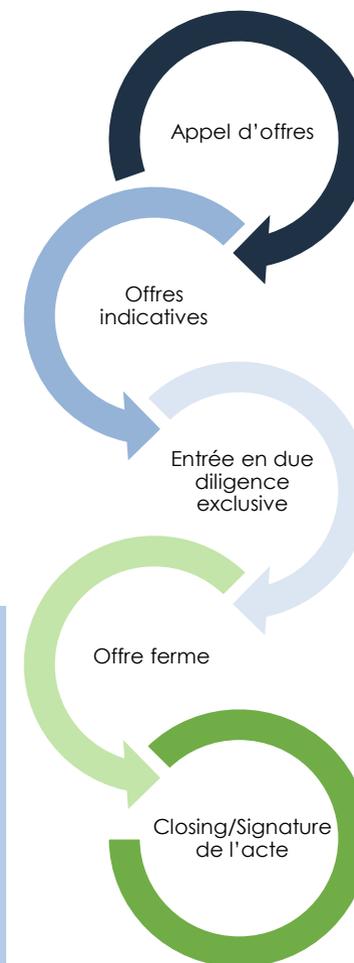


➤ Nous vous recommandons la mise en place d’un appel d’offres :

- 1 C’est le processus qui maximisera la compétition entre investisseurs...
- 2 ...permettant ainsi d’obtenir la meilleure valeur...
- 3 ...dans un délai court et encadré.

**Mise en place :**

- ✓ Un marketing compétitif avec une date de remise des offres indicatives pour favoriser la concurrence,
- ✓ 4 semaines de marketing avec des supports de vente appropriés à la mise sur le marché d’un actif de cette taille (brochure de vente, étude de marché détaillée...),
- ✓ sélection du candidat offrant le meilleur rapport « sécurité/prix »



# O Ì K O S

[oykos] n. m. *du grec ancien οἶκος*,  
« maison », « patrimoine ».  
Ensemble de biens et d'hommes  
rattachés à un même lieu d'habitation  
et de production, une « maisonnée ».  
Il s'agit à la fois d'une unité familiale  
élargie et d'une unité de production  
agricole ou artisanale.

# 6

## PROPOSITION D'HONORAIRES



## MANDAT NON-EXCLUSIF

### HONORAIRE FIXE / CHARGE ACQUEREUR

**3,00 %**

Calculé sur la valeur effective de cession  
HD et HT

### INCENTIVES

**10 %**

Calculé sur la quote-part au dessus du  
prix cible

## **CBRE**

**Mathieu GALY**  
Responsable  
Investissement Toulouse  
+33 6 85 12 24 20  
+33 5 62 72 44 66  
mathieu.galy@cbre.fr

**CBRE**