



MONTPELLIER

## Etude de marché 2019

EDITION 2020

## MONTPELLIER

[www.arthur-loyd-montpellier.com](http://www.arthur-loyd-montpellier.com)

PROGRAMME PRISM - Port Marianne République  
Promoteurs : Kaufman & Broad - Pégase immobilier  
Architectes : ANMA - Toure Sanchis

UNE EXCLUSIVITÉ



# Arthur Loyd Montpellier Nîmes - Les chiffres



BUREAUX



LOCAUX D'ACTIVITÉ



COMMERCES



INVESTISSEMENT

Acteur du marché de l'immobilier d'entreprise à Montpellier et à Nîmes depuis 19 ans. Arthur Loyd regroupe une équipe à votre écoute qui s'engage à vous apporter un conseil efficace et pertinent dans votre recherche immobilière.



Des transactions de  
**50 m<sup>2</sup> à 15 000 m<sup>2</sup>**



**20%** des parts  
de marché réalisées  
par Arthur Loyd



**90%** du stock  
en portefeuille



**+ de 300** offres en  
lignes sur nos 2 sites

**130** transactions  
réalisées en 2019



**+ 167 000 m<sup>2</sup>**  
placés en 2019

Bureaux	21 638 m <sup>2</sup>
Locaux d'activité	39 332 m <sup>2</sup>
Commerces	8 515 m <sup>2</sup>
Investissement	52 601 m <sup>2</sup>
Foncier	45 437 m <sup>2</sup>
	<b>167 523 m<sup>2</sup></b>

# L'EQUIPE

## Investissement



Benoît TIROT  
Directeur général



Michel PEINADO  
Directeur associé

## Bureaux



Aurélie GUESNE  
Consultante



Antoine GHYSELEN  
Consultant



Aurélie CLOT  
Consultante



Steven COCHET  
Consultant junior



Julie LEFEBVRE  
Assistante commerciale



Capucine LESFARGUES  
Assistante marketing



Sonia COLLING  
Assistante direction & investissement

## Locaux d'activité



Guillaume GRANIER  
Manager



Flavie DONATELLA  
Consultante



Aurore JAMELOT  
Consultante



Amandine GRIVIAU  
Assistante commerciale

## Commerces



Nicolas GONZALEZ  
Manager



Clément FABRE  
Consultant



Alexandra BON  
Consultante



Emmanuelle PHILIBERT  
Assistante commerciale



# Montpellier en chiffres

## DEMOGRAPHIE

- Montpellier : 7<sup>ème</sup> ville française
- Passage au rang de Métropole en 2015 avec de nouvelles compétences
- 31 communes dans la métropole administrative : 450 000 habitants
- Bassin de population : 700 000 habitants  
Pôle métropolitain : 1 million d'habitants (Montpellier, Nîmes, Alès, Sète)
- La plus forte croissance des métropoles françaises : 6 500 nouveaux habitants par an
- 43% de la population en-dessous de 30 ans
- 72 000 étudiants - Campus Montpellier Sud de France

## DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- 8<sup>ème</sup> marché tertiaire de France en 2019
- 30.000 entreprises sur le territoire avec une moyenne de création de 2.500 par an
- Labellisé Métropole French Tech
- Le Business & Innovation Centre de Montpellier dans le Top 10 mondial du classement UBI Global (2015)
- 1<sup>er</sup> rang national pour l'intensité de la recherche publique (INSEE 2012)
- 1<sup>er</sup> territoire en termes de création d'emplois dans les startups (Les Echos)
- 1<sup>er</sup> rang pour l'environnement des entreprises (Ecer)
- 2<sup>ème</sup> territoire le plus attractif pour l'immobilier de bureau après le centre de Paris (Ernst&Young)
- 9 pôles de compétitivités : eau, santé, agro, agro-alimentaire, énergies renouvelables, optique-phonique, gestion des risques, économie maritime, technologies nucléaires

## LES GRANDS PROJETS

- Accompagner le développement démographique avec de nouveaux quartiers mixtes : Port Marianne, Nouveau St Roch, Cambacérès, ...
- Développer les parcs d'activités existants : Eurêka, Garosud, Euromédecine, La Lauze, ...
- Créer de nouveaux parcs d'activités sur le territoire afin de dynamiser ce marché
- Créer de nouveaux quartiers en reconquête urbaine : Nouveau Saint Roch, Ode à la Mer, Ecocité, Cité créative, Cambacérès, ...
- Ligne 5 de tramway en travaux. Etude en cours de la ligne et de 2 lignes TCSP
- Livraison en 2018 de la gare LGV Montpellier Sud de France
- Lancement du quartier Cambacérès autour de la gare LGV: Halles de l'innovation, Montpellier Business School, nouveau stade, 100 000 m<sup>2</sup> de bureaux, ...
- Cité intelligente en partenariat avec IBM
- La Cité Créative
- Montpellier French Tech
- Montpellier Capital Santé

## LES LIAISONS

- Rails :  
Gare Saint Roch modernisée en 2014 - Depuis 2018, gare TGV Montpellier Sud de France et mise en service de la LGV (Montpellier - Paris : 3h)
- Tramway :  
4 lignes en service - Travaux en cours de la ligne 5  
- Ligne 6 et 2 lignes TCSP à l'étude
- Air :  
Aéroport international Montpellier Méditerranée (60 destinations)  
Près de 2 millions de passagers
- Nouveau hub Transavia avec 21 nouvelles destinations
- Route :  
LE LIEN (Liaison Intercantonale d'Evitement Nord) - D68  
Autoroute A9 dédoublée avec création d'une desserte locale A709  
Autoroute A75 reliant Montpellier à Clermont-Ferrand
- Modes doux : - Plan vélo en étude



# Cartographie Montpellier



**Montpellier Est :** Montpellier - Millénaire, Eurêka, Odysseum, Castelnau-le-Lez - Castelnau 2000, Mermoz, Baillargues - Massane, La Biste, Vendargues - Salaison, Saint Aunès - Saint Antoine, Mauguio - La Louvade, Fréjorgues, Castries - Via Domitia, ...

**Montpellier Sud :** Pérols - Parc de l'Aéroport, Montpellier - Cambacérès, Garosud, Tournezy, Près d'Arènes, Saint Jean de Védas La Lauze, Marcel Dassault, Villeneuve lès Maguelone - Larzat, Charles Martel, ...

**Montpellier Ouest :** Montpellier - Val de Croze, Fabrègues - Les Quatres Chemins, Saint Georges d'Orques - Mijoulan, MIN Mercadis, Lavérune, Juvignac, ...

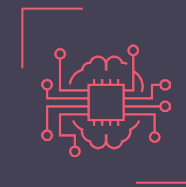
**Montpellier Nord :** Montpellier - Parc 2000, Agropolis, Euromédecine, Jacou - Clément Ader, Prades-le-Lez - Les Baronnès, Saint Clément de Rivière - Saint Sauveur, ...

**Montpellier Centre :** Centre ville historique, Antigone, Richter, Port-Marianne, Nouveau Saint Roch, ...

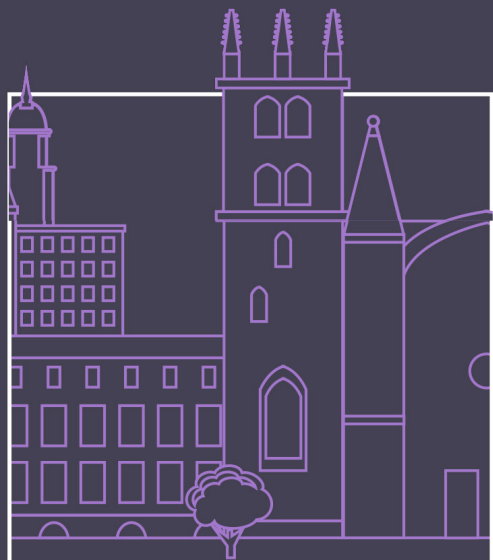
# Le Baromètre

Édition 2019

## LES GRANDES MÉTROPOLES



		PERFORMANCES ÉCONOMIQUES	MARCHÉ TERTIAIRE & ACCUEIL DES ENTREPRISES	CONNECTIVITÉ, CAPITAL HUMAIN & INNOVATION	QUALITÉ DE VIE
1 <sup>er</sup>	Nantes	1 <sup>e</sup> /10	2 <sup>e</sup> /10	2 <sup>e</sup> /10	8 <sup>e</sup> /10
2 <sup>e</sup>	Rennes	2 <sup>e</sup> /10	1 <sup>e</sup> /10	3 <sup>e</sup> /10	6 <sup>e</sup> /10
3 <sup>e</sup>	Grenoble	3 <sup>e</sup> /10	6 <sup>e</sup> /10	5 <sup>e</sup> /10	4 <sup>e</sup> /10
4 <sup>e</sup>	Montpellier	4 <sup>e</sup> /10	7 <sup>e</sup> /10	1 <sup>e</sup> /10	9 <sup>e</sup> /10
5 <sup>e</sup>	Strasbourg	5 <sup>e</sup> /10	5 <sup>e</sup> /10	4 <sup>e</sup> /10	3 <sup>e</sup> /10
6 <sup>e</sup>	Saint-Etienne	6 <sup>e</sup> /10	4 <sup>e</sup> /10	9 <sup>e</sup> /10	2 <sup>e</sup> /10
7 <sup>e</sup>	Rouen	7 <sup>e</sup> /10	3 <sup>e</sup> /10	7 <sup>e</sup> /10	7 <sup>e</sup> /10
8 <sup>e</sup>	Avignon	8 <sup>e</sup> /10	10 <sup>e</sup> /10	6 <sup>e</sup> /10	1 <sup>e</sup> /10
9 <sup>e</sup>	Toulon	9 <sup>e</sup> /10	8 <sup>e</sup> /10	8 <sup>e</sup> /10	5 <sup>e</sup> /10
10 <sup>e</sup>	Douai-Lens	10 <sup>e</sup> /10	9 <sup>e</sup> /10	10 <sup>e</sup> /10	10 <sup>e</sup> /10



## N°4 | MONTPELLIER

4<sup>e</sup>/10



PERFORMANCES ÉCONOMIQUES

7<sup>e</sup>/10



MARCHÉ TERTIAIRE & ACCUEIL DES ENTREPRISES

1<sup>e</sup>/10



CONNECTIVITÉ, CAPITAL HUMAIN & INNOVATION

9<sup>e</sup>/10



QUALITÉ DE VIE



5<sup>e</sup>/10

BILAN ÉCONOMIQUE



3<sup>e</sup>/10

RÉSILIENCE & DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE



1<sup>e</sup>/10

PERFORMANCE DU MARCHÉ IMMOBILIER TERTIAIRE



10<sup>e</sup>/10

ACCUEIL DES ENTREPRISES & COÛTS D'IMPLANTATION



1<sup>e</sup>/10

DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE & PRÉSENCE DE TALENTS



3<sup>e</sup>/10

INNOVATION & NOUVELLES TECHNOLOGIES



2<sup>e</sup>/10

OUVERTURE À L'INTERNATIONAL



2<sup>e</sup>/10

INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS NATIONALES



5<sup>e</sup>/10

CADRE ENVIRONNEMENTAL



7<sup>e</sup>/10

MOBILITÉ LOCALE



10<sup>e</sup>/10

COÛT DU LOGEMENT



6<sup>e</sup>/10

AMÉNITÉS URBAINES & ENSEIGNEMENT



5<sup>e</sup>/10

SANTÉ & SÉCURITÉ

\*1<sup>e</sup>/18 : rang pour l'item concerné



# SOMMAIRE

1

## BUREAUX

### LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

Evolution des transactions	P 12
Répartition neuf / seconde main	P 13
Répartition par secteurs géographiques	P 14
Focus Secteur Montpellier Est	P 16
Focus Secteur Montpellier Sud	P 17
Focus Secteur Montpellier Centre	P 18
Focus Secteur Montpellier Nord	P 19
Répartition par niveau de surface	P 20
Typologie des utilisateurs	P 21
Répartition vente / location	P 22

<b>LES VALEURS</b>	P 22
--------------------	------

<b>SITUATION DE L'OFFRE</b>	P 23
-----------------------------	------

Le stock à 12 mois  
Production neuve

<b>PRINCIPAUX PROGRAMMES NEUFS</b>	P 24
------------------------------------	------

<b>ANALYSES ET PERSPECTIVES</b>	P 26
---------------------------------	------

2

## LOCAUX D'ACTIVITÉ

### LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

Evolution des transactions	P 30
Répartition neuf / seconde main	P 31
Répartition par secteurs géographiques	P 32
Répartition par niveau de surface	P 34
Typologie des utilisateurs	P 35
Répartition vente / location	P 36

<b>LES VALEURS</b>	P 36
--------------------	------

<b>SITUATION DE L'OFFRE</b>	P 37
-----------------------------	------

Le stock à 12 mois  
Production neuve

<b>ANALYSES ET PERSPECTIVES</b>	P 38
---------------------------------	------

3

## FONCIER D'ENTREPRISE

### LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

Evolution des transactions	P 41
Répartition par secteurs géographiques	P 42
Typologie des utilisateurs	P 42

<b>LES VALEURS</b>	P 43
--------------------	------

<b>CONCLUSIONS</b>	P 43
--------------------	------

<b>PERSPECTIVES</b>	P 44
---------------------	------

<b>CARTOGRAPHIE</b>	P 45
---------------------	------

4

## INVESTISSEMENT

L'investissement en France en 2019	P47
------------------------------------	-----

L'investissement à Montpellier en 2019	P48
--	-----

Découvrez notre livre blanc de l'investissement en immobilier d'entreprise	P50
--	-----



# LE MARCHÉ DES BUREAUX

# Ils nous ont fait ...





# ... confiance en 2019



HAVAS VOYAGES



apexenergies



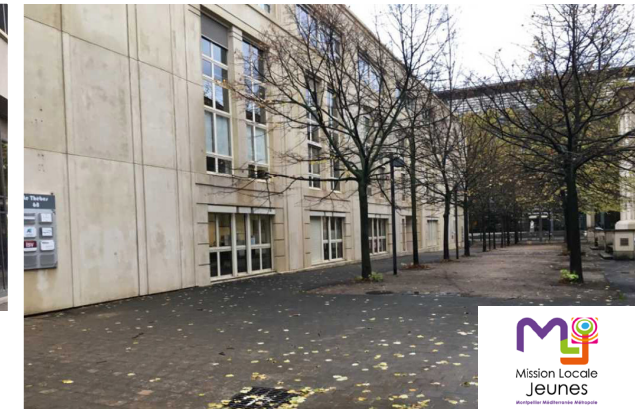
sequiasoft



sea  
TPI  
Créateur de Centres de Services I



ACVI  
HABITAT



MJ  
Mission Locale  
Jeunes  
Métropole Méditerranéenne Occitane

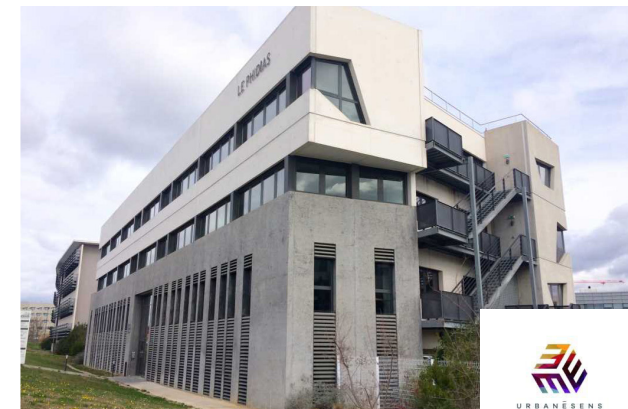


Vestas



Arthur  
Lloyd

CP  
CrediPro



URBANESENS  
PROJECTION 3D



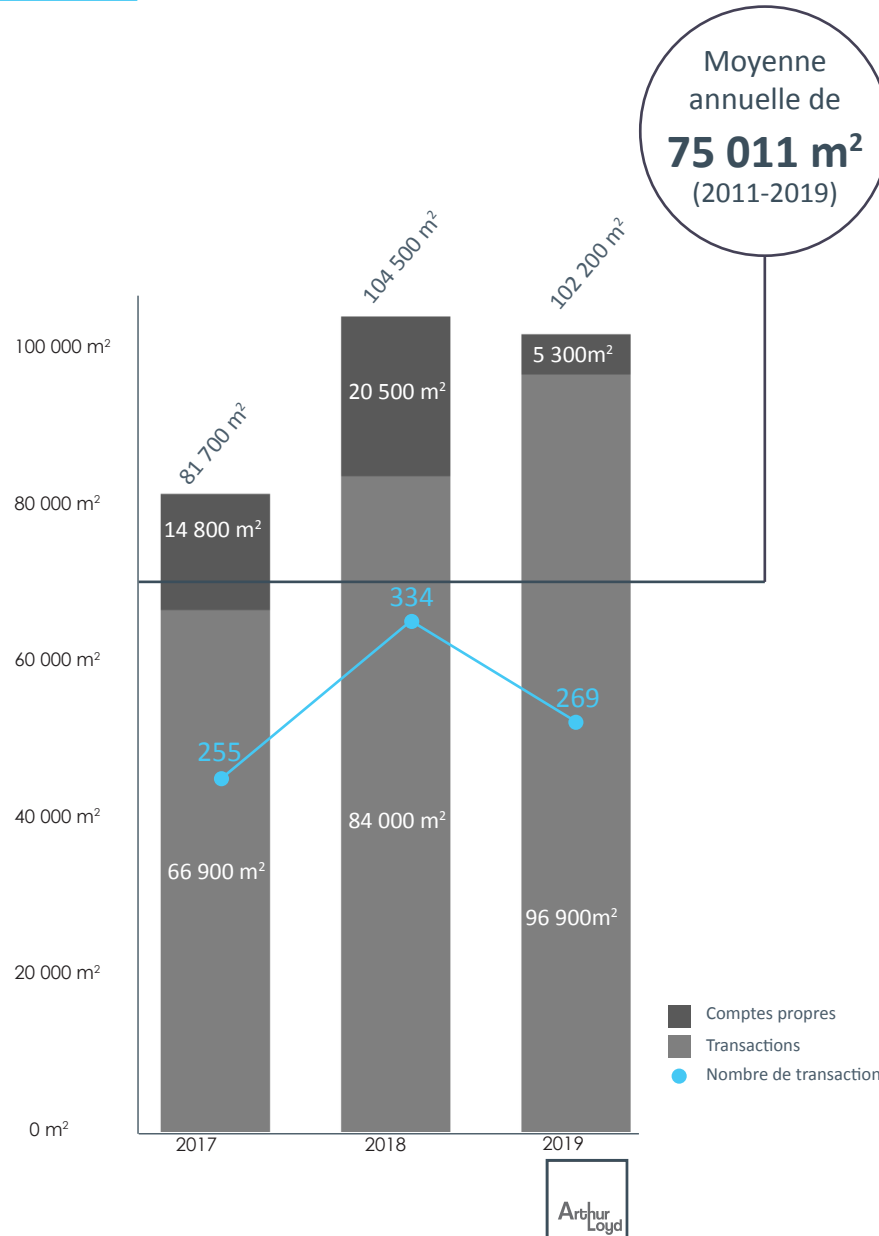
# Le marché des transactions



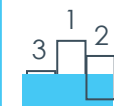
## Evolution des transactions

269  
transactions

102 200  
m<sup>2</sup> placés



- > Pour la 2<sup>ème</sup> année consécutive, le seuil des 100.000 m<sup>2</sup> placés a été franchi
- > 2 transactions supérieures à 10.000 m<sup>2</sup> : Orange (16.500 m<sup>2</sup>) et CA Technologies et Services (11.300 m<sup>2</sup>)
- > Baisse du nombre de transactions
- > Baisse importante du nombre de comptes propres (seulement 3 opérations)
- > Surface moyenne : 380 m<sup>2</sup>
- > Surface moyenne hors comptes propres : 364 m<sup>2</sup>



## Top 10 des marchés

- > Paris : 2 317 000 m<sup>2</sup> => - 10%
- > Lyon : 439 000 m<sup>2</sup> => + 33%
- > Lille : 264 000 m<sup>2</sup> => - 6%
- > Bordeaux : 201 000 m<sup>2</sup> => + 35%
- > Marseille / Aix : 139 000 m<sup>2</sup> => + 15%
- > Toulouse : 130 000 m<sup>2</sup> => - 28%
- > Nantes : 124 000 m<sup>2</sup> => + 17%
- > Montpellier : 102 200 m<sup>2</sup> => - 2%
- > Rennes : NC (100 000 m<sup>2</sup> en 2018)
- > Strasbourg : NC (72 000 m<sup>2</sup> en 2018)







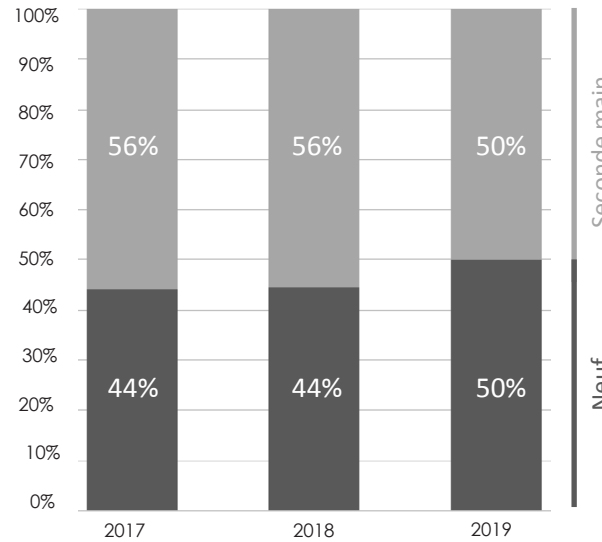
## Répartition neuf / seconde main

Le neuf passe pour la première fois le plafond historique des 50.000 m<sup>2</sup> placés. L'année était propice à ce record avec un nombre important de livraisons (Air Parc One, Arion, Néos 1, Diver'City, L'Ammonite).

L'attractivité des immeubles neufs devient de plus en plus forte. Les performances des immeubles neufs ont très rapidement évoluées depuis la mise en place de la RT2012 et des différents labels du marché.

Sur le marché de Montpellier, les valeurs locatives des immeubles neufs sont restées raisonnables ce qui permet d'avoir un coût d'occupation très compétitif par rapport au seconde main.

La pénurie du foncier disponible limite les possibilités de comptes propres (seulement 3 opérations en 2019) ce qui pousse les utilisateurs à se positionner sur les promotions.



## Détail des comptes propres

- > In Extenso - Mauguio Fréjorgues Est : 1 800 m<sup>2</sup>
- > Payjob - Agropolis II - 1 800 m<sup>2</sup>
- > Valeco - Parc 2000 - 1 697 m<sup>2</sup>



## Top 10 des transactions

- > Orange - Parc de la Pompignane : 16 500 m<sup>2</sup>
- > Crédit Agricole - Air Parc One : 11 300 m<sup>2</sup>
- > CDC Habitat - Les Belvédères : 2 445 m<sup>2</sup>
- > Digit RE - Linkcity Eurêka : 2 336 m<sup>2</sup>
- > Confidentiel - Néos : 2 306 m<sup>2</sup>
- > Ecole Antonia - Lumuba : 2 218 m<sup>2</sup>
- > Eduservice - Site ESMA Malbosc : 2 200 m<sup>2</sup>
- > Sequoiasoft - Mauguio : 1 890 m<sup>2</sup>
- > Supinfo - Campus de Bissy : 1 280 m<sup>2</sup>
- > Mutualité française - Celleneuve : 1 250 m<sup>2</sup>



Architecte : Atelier d'architecte Roch MARQUES





## Répartition par secteurs géographiques



### Zoom sur Montpellier Nord



	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Euromédecine	7 650 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	18
Parc 2000	650 m <sup>2</sup>	1 700 m <sup>2</sup>	5
Autres	8 200 m <sup>2</sup>	1 800 m <sup>2</sup>	21
<b>Total</b>	<b>16 500 m<sup>2</sup></b>	<b>3 500 m<sup>2</sup></b>	<b>44</b>



M<sup>2</sup> transactés

Nombre de transactions

	M <sup>2</sup> transactés			Nombre de transactions		
	Transactions	Comptes propres	Total	%	Nombre	%
Montpellier Est	55 800 m <sup>2</sup>	1 800 m <sup>2</sup>	57 600 m <sup>2</sup>	56%	150	56%
Montpellier Centre	6 800 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	6 800 m <sup>2</sup>	7%	32	12%
Montpellier Nord	16 500 m <sup>2</sup>	3 500 m <sup>2</sup>	20 000 m <sup>2</sup>	20%	44	16%
Montpellier Sud	17 100 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	17 100 m <sup>2</sup>	17%	38	14%
Montpellier Ouest	700 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	1%	5	2%
<b>Total</b>	<b>96 900 m<sup>2</sup></b>	<b>5 300 m<sup>2</sup></b>	<b>102 200 m<sup>2</sup></b>		<b>269</b>	

### Zoom sur Montpellier Sud



	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Parc de l'aéroport	4 900 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	11
Lattes / Boirargues	800 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2
Près d'Arènes / Tournezy	1 500 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	10
Garosud	8 100 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	9
Autres	1 800 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	6
<b>Total</b>	<b>17 100 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>38</b>

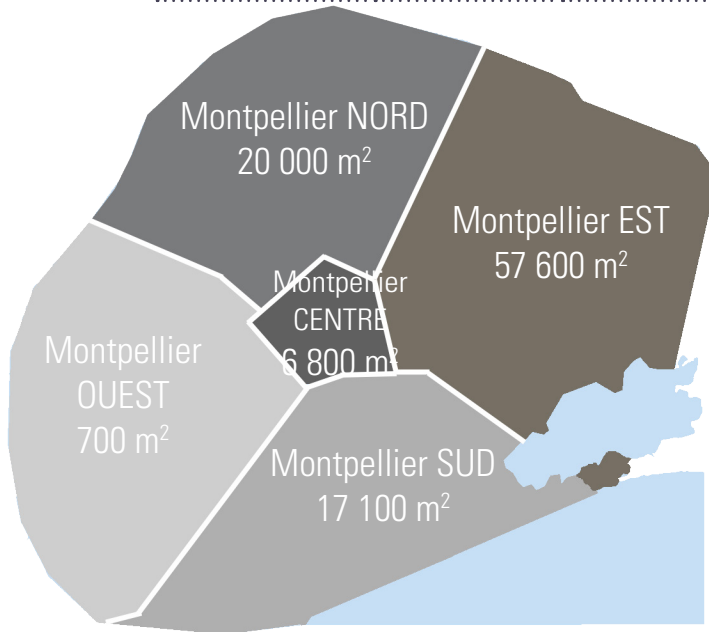




### Zoom sur Montpellier Centre



	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Ecusson	700 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	10
Antigone	2 600 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	8
Port Marianne	1 600 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	5
Autres	1 900 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	9
<b>Total</b>	<b>6 800 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>32</b>



Hellene



St Roch social club



Architecte : Cusy Maraval architectes

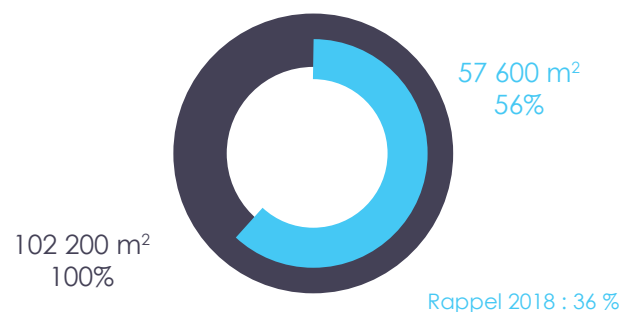
### Zoom sur Montpellier Est



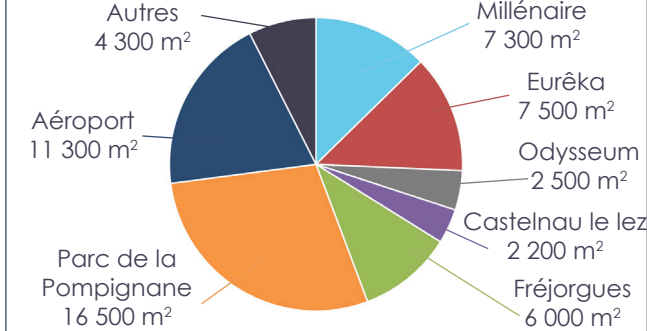
	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Millénaire	7 300 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	47
Eurêka	7 500 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	56
Odysseum	2 500 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	8
Castelnau le Lez	2 200 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	12
Fréjorgues	4 200 m <sup>2</sup>	1 800 m <sup>2</sup>	12
Parc de la Pompignane	16 500 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1
Aéroport	11 300 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1
Autres	4 300 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	13
<b>Total</b>	<b>55 800 m<sup>2</sup></b>	<b>1 800 m<sup>2</sup></b>	<b>150</b>

# FOCUS Secteur Montpellier Est

VOLUME DU SECTEUR SUR LA MÉTROPOLE



VOLUME PAR QUARTIER

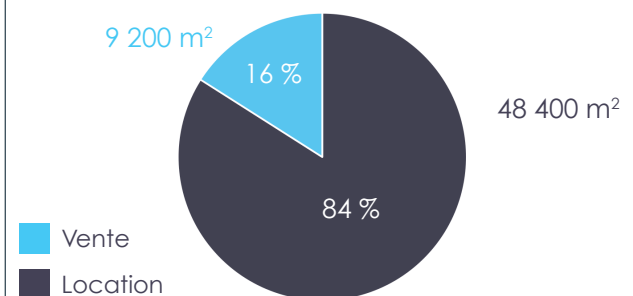


LES VALEURS

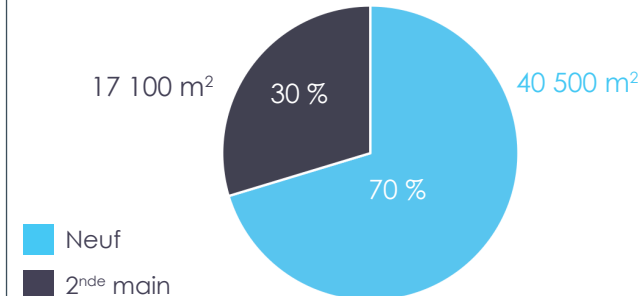
Neuf	Location	Vente
Business parc	165 / 175 €	2 200 / 2 400 €
Diffus	145 / 155 €	2 000 / 2 200 €

Seconde main	Location	Vente
Business parc -10 ans ou totalement rénové	130 / 150 €	1 800 / 2 000 €
Business parc +10 ans	115 / 135 €	1 400 / 1 600 €
Diffus	100 / 120 €	1 200 / 1 400 €

RÉPARTITION DES TRANSACTIONS LOCATION / VENTE



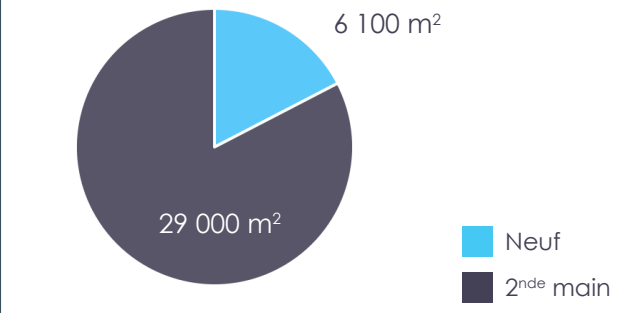
RÉPARTITION DES TRANSACTIONS NEUF / 2<sup>NDE</sup> MAIN



PRINCIPALES OFFRES

Immeuble	Surface	Livraison
Appolo	10 064 m <sup>2</sup>	2021
L'Albatros	6 560 m <sup>2</sup>	2021
L'Onyx	3 830 m <sup>2</sup>	2022
Island	1 503 m <sup>2</sup>	

STOCK DU SECTEUR EN NEUF / 2<sup>NDE</sup> MAIN



TRANSACTIONS 2019 SUR LE SECTEUR



# FOCUS Secteur Montpellier Sud

## LES VALEURS

Neuf	Location	Vente
Business parc	155 / 165 €	2 100 / 2 300 €
Diffus	140 / 155 €	1 900 / 2 100 €

Seconde main	Location	Vente
Business parc -10 ans ou totalement rénové	125 / 145 €	1 600 / 1 800 €
Business parc +10 ans	110 / 130 €	1 200 / 1 500 €
Diffus	100 / 120 €	1 200 / 1 400 €

## TRANSACTIONS 2019 SUR LE SECTEUR



2 306 m<sup>2</sup>  
Utilisateur  
confidentiel  
Néos I

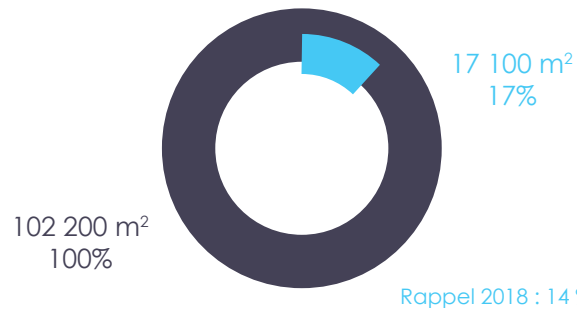


1 030 m<sup>2</sup>  
Carsat LR  
Le Titien

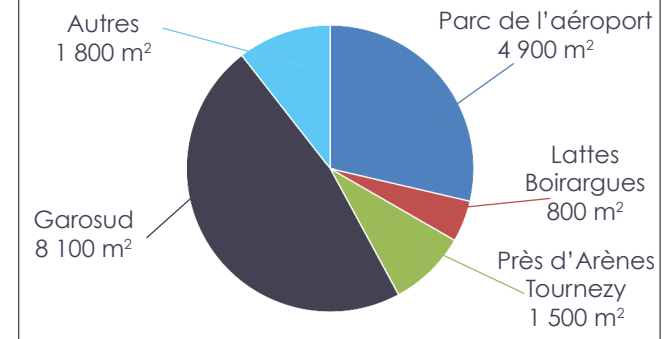


2 218 m<sup>2</sup>  
Ecole Antonia  
Garosud

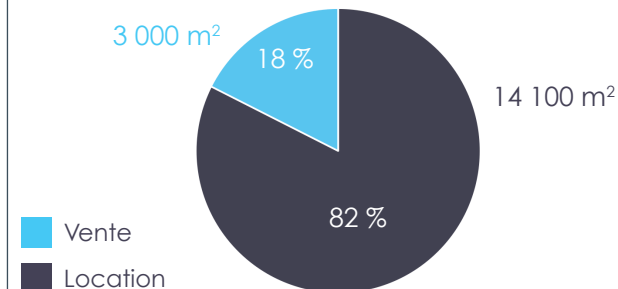
## VOLUME DU SECTEUR SUR LA MÉTROPOLE



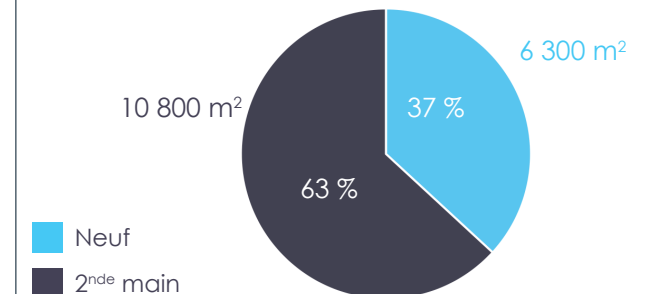
## VOLUME PAR QUARTIER



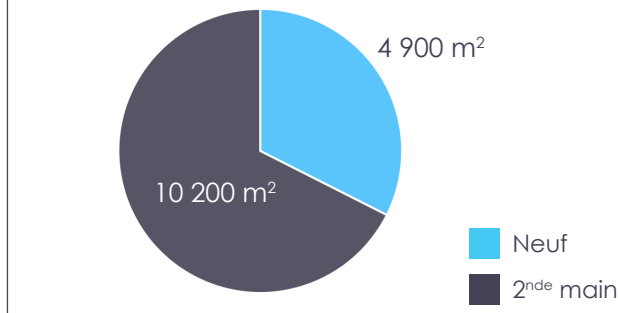
## RÉPARTITION DES TRANSACTIONS LOCATION / VENTE



## RÉPARTITION DES TRANSACTIONS NEUF / 2<sup>ND</sup>E MAIN



## STOCK DU SECTEUR EN NEUF / 2<sup>ND</sup>E MAIN



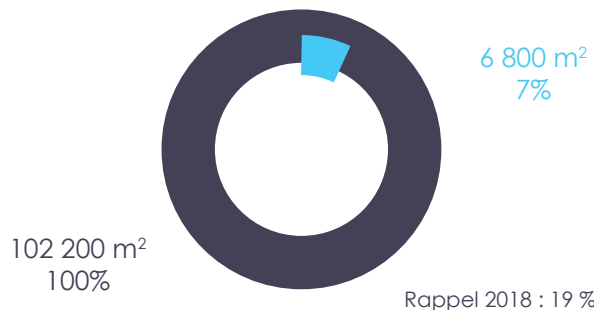
## PRINCIPALES OFFRES

Immeuble	Surface	Livraison
Blue One	1 972 m <sup>2</sup>	
Néos II	2 802 m <sup>2</sup>	2021
Pleyel	8 014 m <sup>2</sup>	2022
Symbios	1 957 m <sup>2</sup>	2021

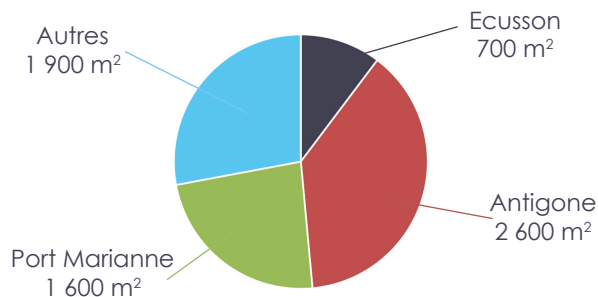


# FOCUS Secteur Montpellier Centre

VOLUME DU SECTEUR SUR LA MÉTROPOLE



VOLUME PAR QUARTIER

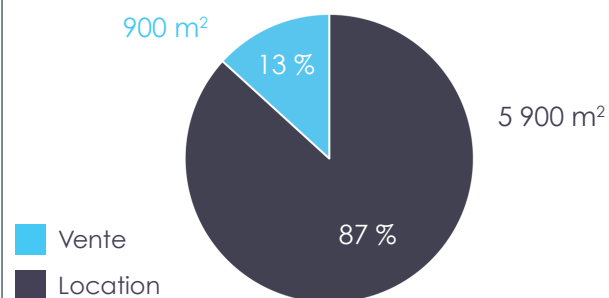


LES VALEURS

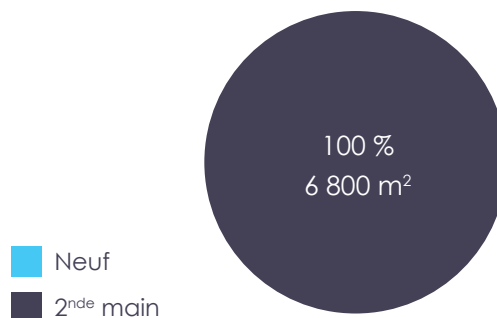
Neuf	Location	Vente
Centre Prime (Port Marianne, Nouveau St Roch)	170 / 180 €	2 400 / 2 600 €
Ecusson / Antigone	165 / 175 €	2 300 / 2 500 €

Seconde main	Location	Vente
Centre Prime (Port Marianne)	140 / 160 €	2 000 / 2 200 €
Ecusson / Antigone	125 / 145 €	1 600 / 1 800 €
Diffus	100 / 120 €	1 200 / 1 400 €

RÉPARTITION DES TRANSACTIONS LOCATION / VENTE



RÉPARTITION DES TRANSACTIONS NEUF / 2<sup>NDE</sup> MAIN



TRANSACTIONS 2019 SUR LE SECTEUR



967 m<sup>2</sup>  
DDTPJJ  
Carré  
Montmorency  
Antigone



376 m<sup>2</sup>  
MLJ3M  
Le Thèbes  
Antigone

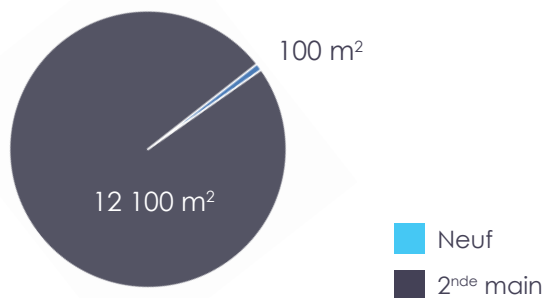


511 m<sup>2</sup>  
Adyoulike  
Etoile Richter

PRINCIPALES OFFRES

Immeuble	Surface	Livraison
Mistral	3 143 m <sup>2</sup>	
Prism	4 809 m <sup>2</sup>	2022
St Roch Social Club	3 267 m <sup>2</sup>	2022
Atalante	3 600 m <sup>2</sup>	

STOCK DU SECTEUR EN NEUF / 2<sup>NDE</sup> MAIN



# FOCUS Secteur Montpellier Nord

## LES VALEURS

Neuf	Location	Vente
Business parc	145 / 155 €	2 000 / 2 200 €
Diffus	140 / 150 €	1 900 / 2 100 €

Seconde main	Location	Vente
Business parc -10 ans ou totalement rénové	120 / 140 €	1 500 / 1 700 €
Business parc +10 ans	100 / 120 €	1 100 / 1 300 €
Diffus	90 / 110 €	1 000 / 1 200 €

## TRANSACTIONS 2019 SUR LE SECTEUR



2 445 m<sup>2</sup>  
CDC Habitat  
Les Belvédères  
Malbosc

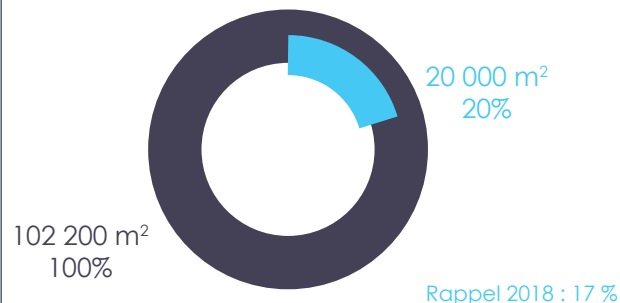


1 280 m<sup>2</sup>  
Sup Info  
Campus de Bissy  
St Clément de  
Rivière

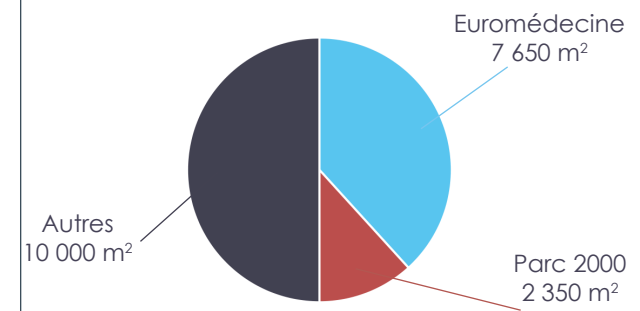


2 200 m<sup>2</sup>  
Eduservice  
Site ESMA  
Malbosc

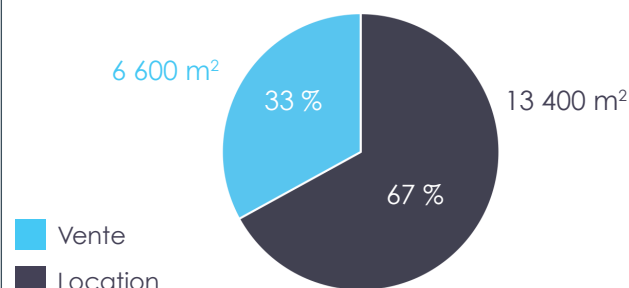
## VOLUME DU SECTEUR SUR LA MÉTROPOLE



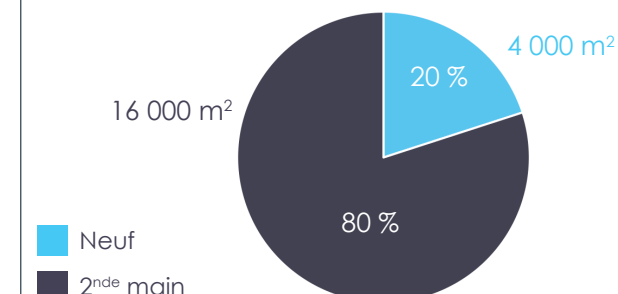
## VOLUME PAR QUARTIER



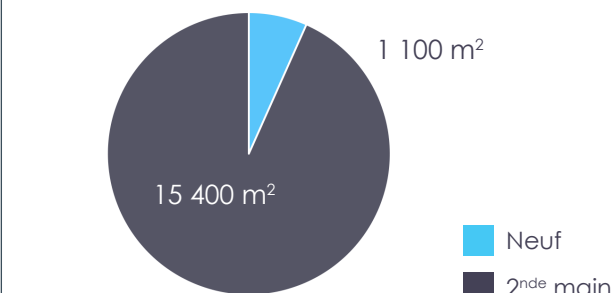
## RÉPARTITION DES TRANSACTIONS LOCATION / VENTE



## RÉPARTITION DES TRANSACTIONS NEUF / 2<sup>NDE</sup> MAIN



## STOCK DU SECTEUR EN NEUF / 2<sup>NDE</sup> MAIN



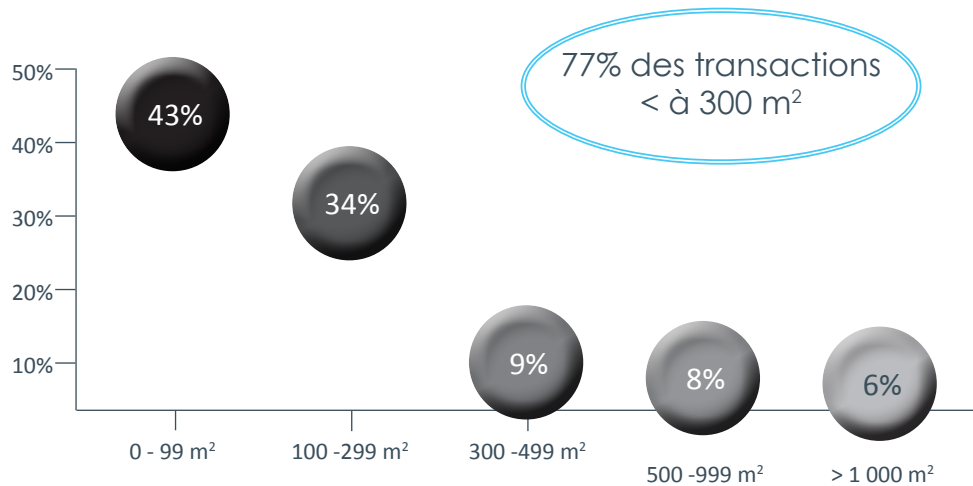
## PRINCIPALES OFFRES

Immeuble	Surface	Livraison
HBS	3 135 m <sup>2</sup>	Libération 2021
Rue de la croix verte	9 600 m <sup>2</sup>	A définir
Le 610	1 107 m <sup>2</sup>	
Rue de la croix verte	1 298 m <sup>2</sup>	

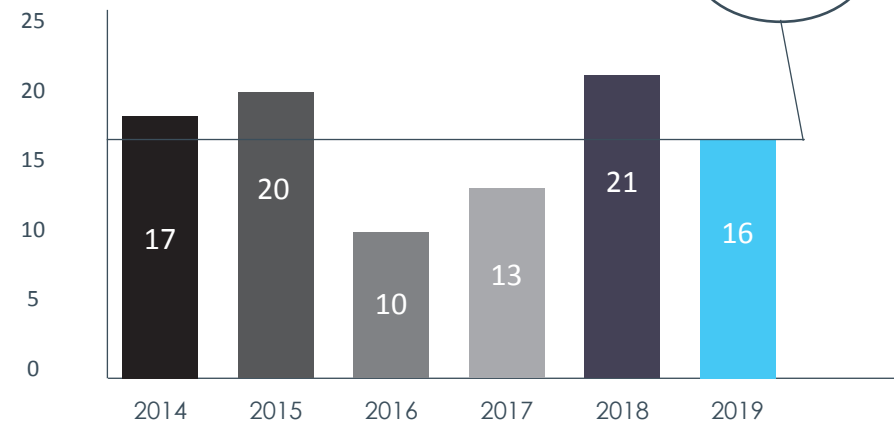


## Répartition par niveau de surface

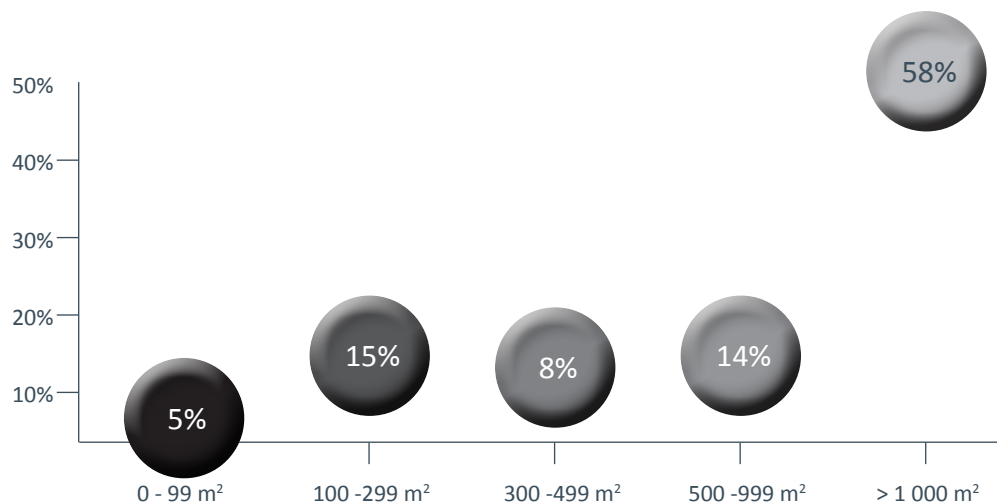
- Répartition des transactions par niveau de surface



- Nombre de transactions > 1 000 m<sup>2</sup> (comptes propres inclus)



- Répartition du volume par niveau de surface



- Transactions incubateurs / pépinières

	Surfaces	Nombre
Hôtel French Tech	522 m <sup>2</sup>	7
Cap Omega	791 m <sup>2</sup>	32
MIBI	10 m <sup>2</sup>	1
Biopôle Euromédecine	323 m <sup>2</sup>	5
Cap Alpha	260 m <sup>2</sup>	4
Autres	435 m <sup>2</sup>	8
<b>Total</b>	<b>2 341 m<sup>2</sup></b>	<b>57</b>





Surface moyenne transactée en 2019

380 m<sup>2</sup>

Surface moyenne hors transactions incubateurs et pépinières

471 m<sup>2</sup>

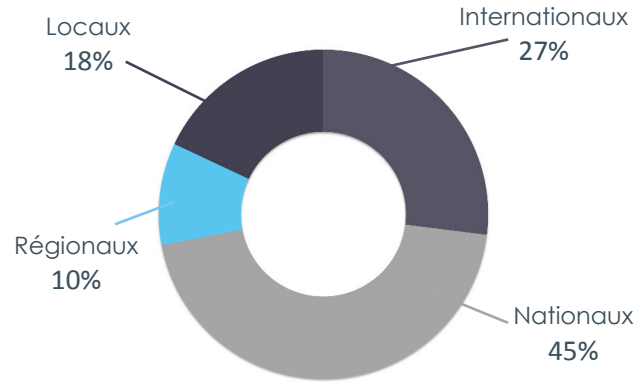
Surface moyenne hors transactions incubateurs / pépinières / comptes propres

452 m<sup>2</sup>

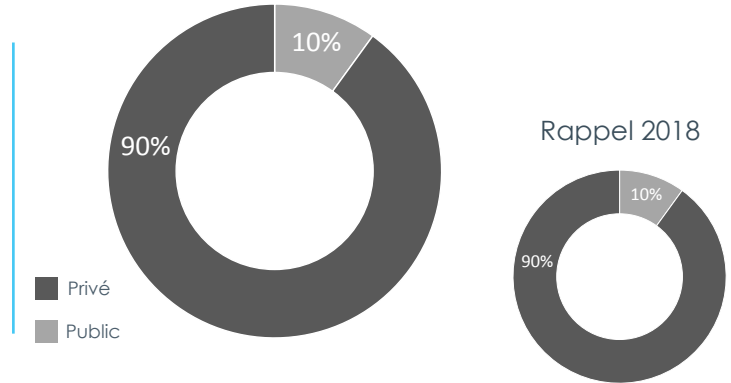


## Typologie des utilisateurs en 2019

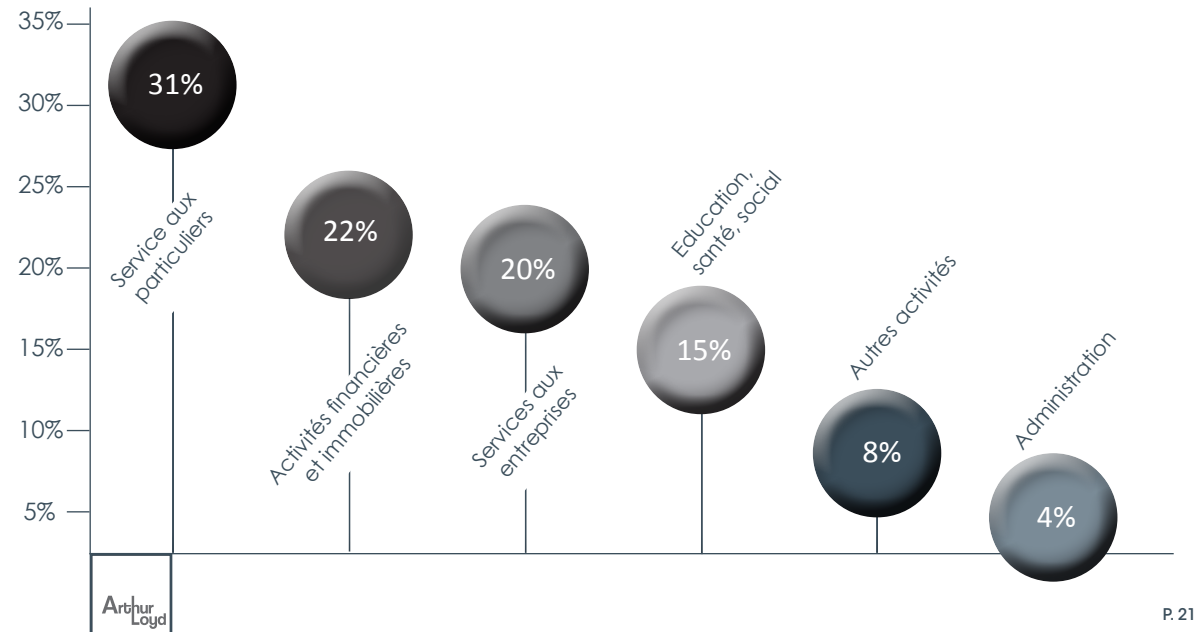
- Origine des utilisateurs en volume de transactions



- Répartition privé / public en volume de transactions

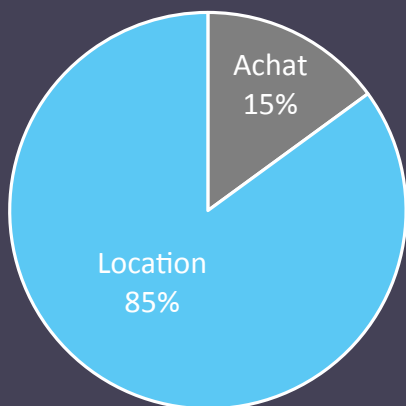


- Activité des utilisateurs en volume de transactions



## Répartition vente / location en volume

(hors comptes propres)



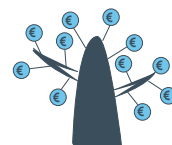
- > Très forte demande à la location avec 85% du volume placé (82.400 m<sup>2</sup>)
- > 220 transactions locatives
- > 8 transactions à la location dans le Top 10
- > Marché de Montpellier très attractif pour les investisseurs
- > Acquisitions neuves :  
14 transactions : 5 800 m<sup>2</sup>
- > Acquisitions seconde main :  
35 transactions : 14.000 m<sup>2</sup>

Rappel 2018 :

- Location à 66%
- Vente à 34%

Marseille	320 €
Sophia	225 €
Toulouse	220 €
Nice	215 €
Aix en pce	200 €

### Loyer prime régions sud



## Les valeurs du marché

• <b>Neuf</b> (*)	Location	Vente
	Centre Prime	170 / 180 €
Business parc	160 / 170 €	2 300 / 2 400 €
Diffus	140 / 150 €	1 800 / 2 000 €
Moyenne 2019	169 €	2 100 €

(\*) Hors parking, HT

• <b>Seconde main</b>	Location	Vente
	Centre Prime	140 / 160 €
Business parc - 10 ans ou totalement rénové	130 / 145 €	1 600 / 2 000 €
Business parc + 10 ans ou diffus	100 / 130 €	1 110 / 1 400 €
Moyenne 2019	130 €	1 500 €

### NEUF

- Les prochaines livraisons en centre-prime afficheront des valeurs locatives à 180€ H.T/m<sup>2</sup>
- En business parc, les valeurs locatives sont en moyenne proches des 170€
- Possibilité d'avoir des prix de vente inférieurs à 2.000 € ou des loyers à 150€ si on s'éloigne des principaux business parc

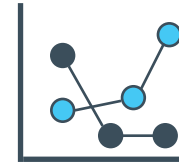
### SECONDE MAIN

- A la vente, le faible niveau de l'offre provoque des tensions sur les prix qui atteignent des niveaux élevés
- A la location, les valeurs locatives sont également orientées à la hausse (+ 5% environ)





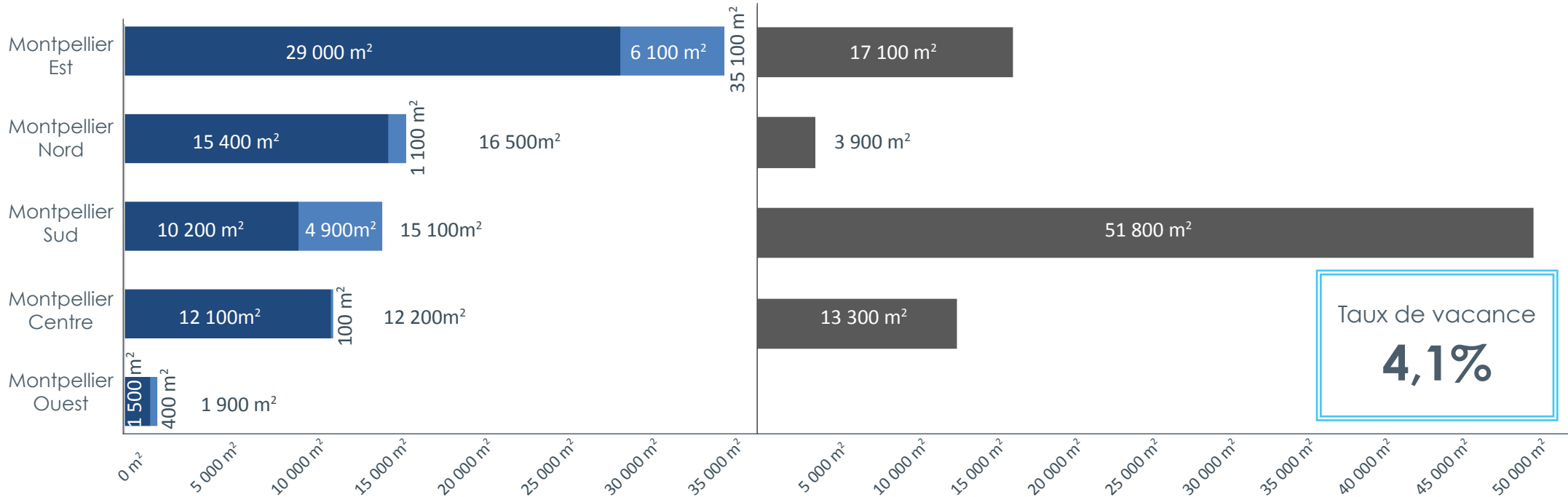
# Situation de l'offre



## Le stock à 12 mois et la production neuve identifiée en 2021/2023

• Le stock à 12 mois

• Production neuve identifiée 2021 / 2023



Taux de vacance  
**4,1%**

2 <sup>de</sup> main	68 200 m²
Neuf	12 600 m²
<b>TOTAL</b>	<b>80 800 m²</b>

Après 2 années à plus de 100.000 m² placés, nous aurons cette année un stock historiquement faible. Avec 80.800 m², le stock ne couvrira que 10 mois de commercialisation.

La situation est d'autant plus inquiétante sur le neuf qui ne proposera que 12.600 m² avec uniquement 2 livraisons majeures (Island sur Eurêka et Blue One à Lattes Boirargues). Ce manque d'offres se fera ressentir principalement sur les grandes surfaces.

Les bons résultats des 3 dernières années, la pénurie du foncier et la complexification des opérations sont les explications de cette situa-

tion. Ce manque de stock se poursuivra en 2021 avec 16.600 m² de production identifiée (Néos II, Albatros, immeuble de services PIOM). Ce n'est qu'en 2022 et surtout à partir de 2023 que nous retrouverons un stock à la hauteur des besoins du marché.

Ce retour de l'offre se trouvera en majorité sur le secteur sud avec les premières opérations de Cambacères et Le Pleyel sur Pérols. Nous aurons également de l'offre sur le secteur centre avec Le Prism sur République et St Roch Social Club au nouveau St Roch.

Néanmoins, le marché devrait s'adapter à cette mauvaise situation de la production. En effet, une douzaine d'opérations en clés en main sont dans l'attente d'un niveau de pré-commercialisation pour être lancées. Cela représente un potentiel de près de 40.000 m² supplémentaires sur les 3 prochaines années sans compter le potentiel grands comptes du Parc de la Pompignane. Au final, la tension devrait plus se ressentir sur le marché du seconde main et des offres à la vente que sur le marché du neuf.





# Principaux programmes neufs

## Neuf - Surfaces disponibles



- > Immeuble : Arion - Tranche 1
- > Quartier : ZAC Hippocrate
- > Surface totale : 4 205 m<sup>2</sup>
- > Surface disponible : 1 489 m<sup>2</sup>

- > Immeuble : Cap concorde
- > Quartier : Castelnau le Lez
- > Surface totale : 1 500 m<sup>2</sup>
- > Surface disponible : 638 m<sup>2</sup>



## Livraison 2020



- > Immeuble : Island
- > Quartier : Parc Eurêka
- > Surface totale : 3 317 m<sup>2</sup>
- > Surface disponible : 1 503 m<sup>2</sup>

- > Immeuble : Blue One
- > Quartier : Lattes - Boirargues
- > Surface totale : 1 972 m<sup>2</sup>
- > Surface disponible : 1 972 m<sup>2</sup>





## Production 2021



- > Immeuble : Albatros
- > Quartier : ZAC de l'aéroport
- > Surface totale : 6 560 m<sup>2</sup>
- > Surface disponible : 6 560 m<sup>2</sup>



- > Immeuble : Néos II
- > Quartier : Les Grisettes
- > Surface totale : 5 070 m<sup>2</sup>
- > Surface disponible : 2 802 m<sup>2</sup>



- > Immeuble : Arion - Tranche 2
- > Quartier : ZAC Hippocrate
- > Surface totale : 4 205 m<sup>2</sup>
- > Surface disponible : 1 440 m<sup>2</sup>



- > Immeuble : PIOM services
- > Quartier : Parc Industriel Or Méditerranée
- > Surface totale : 2 610 m<sup>2</sup>
- > Surface disponible : 2 585 m<sup>2</sup>



- > Immeuble : Higher Roch
- > Quartier : Nouveau St Roch
- > Surface totale : 3 118 m<sup>2</sup>
- > Surface disponible : 1 091 m<sup>2</sup>



- > Immeuble : Domitia
- > Quartier : ZAC Via Domitia
- > Surface totale : 4 205 m<sup>2</sup>
- > Surface disponible : 1 228 m<sup>2</sup>

## Production 2022



- > Immeuble : St Roch Social Club
- > Quartier : Nouveau Saint-Roch
- > Surface totale : 3 267 m<sup>2</sup>



- > Immeuble : PRISM
- > Quartier : Port Marianne - République
- > Surface totale : 4 809 m<sup>2</sup>



- > Immeuble : Le Pleyel
- > Quartier : Pérois
- > Surface totale : 8 014 m<sup>2</sup>



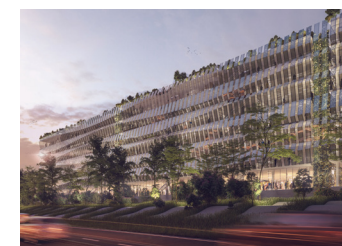
- > Immeuble : Symbios
- > Quartier : Garosud
- > Surface totale : 2 632 m<sup>2</sup>



- > Immeuble : L'Onyx
- > Quartier : ZAC de la Mogère
- > Surface totale : 3 830 m<sup>2</sup>



## Production 2023



- > Immeuble : Cambacérés
- > Quartier : ZAC Cambacérés
- > Surface totale : 39 000 m<sup>2</sup>

Une douzaine de possibilités de clés en main



Nous consulter



# Analyse & perspectives

## Analyse 2019

- > Seuil des 100.000 m<sup>2</sup> franchi pour la 2<sup>ème</sup> année consécutive
- > 102.200 m<sup>2</sup> : - 2,2%
- > Montpellier, 8<sup>ème</sup> marché tertiaire de France
- > Net repli du nombre de transactions : 269 demandes placées contre 334 en 2018
- > Très faible impact des comptes propres : 3 opérations pour 5.300 m<sup>2</sup> (pénurie du foncier disponible)
- > Surface moyenne hors comptes propres et transactions incubateurs : 452 m<sup>2</sup> (326 m<sup>2</sup> en 2018)
- > 16 transactions supérieures à 1.000 m<sup>2</sup> (21 en 2018) représentant 58% du volume placé
- > 77% des transactions sont inférieures à 300 m<sup>2</sup>
- > Le secteur Est écrase le reste du territoire avec 56% du volume placé soit 57.600 m<sup>2</sup> en 150 transactions
- > Pour la 3<sup>ème</sup> année consécutive, très bonne tenue du secteur Nord (20% du volume placé soit 20.000 m<sup>2</sup>)
- > Faiblesse du secteur Centre (7% du volume placé soit 6.800 m<sup>2</sup>) en raison de la faiblesse du stock
- > Record pour les opérations neuves qui dépassent pour la 1<sup>ère</sup> fois le seuil des 50.000 m<sup>2</sup> : 51.000 m<sup>2</sup> soit 50% du marché total
- > 2 opérations majeures neuves : Orange (16.500 m<sup>2</sup>) et CATS (11.300 m<sup>2</sup>)
- > Livraisons 2019 : Air Parc One (11.300 m<sup>2</sup>), L'Arion (4.205 m<sup>2</sup>), Le Blasco (4.164 m<sup>2</sup>), Néos I (4.846 m<sup>2</sup>), Diver'City (2.977 m<sup>2</sup>), L'Ammonite (2.977 m<sup>2</sup>), Prado Concorde (1.500 m<sup>2</sup>)
- > Ouverture de 3 coworkers : Bureaux&Co Richter, The Babel Community à Antigone et Newton Office à Port Marianne
- > Part très importante à la location : 85% - marché très propice aux investisseurs
- > Très belle présence des entreprises nationales et internationales (72% du volume placé)
- > Valeurs orientées à la hausse

## Perspectives 2020

- > Parc tertiaire de Montpellier : environ 2 millions de m<sup>2</sup>
- > Taux de vacance : 4,3%
- > Stock à 12 mois : 80.800 m<sup>2</sup> dont 12.600 m<sup>2</sup> de neuf soit 10 mois de stock
- > Niveau de stock le plus faible enregistré sur Montpellier : 3 bonnes années consécutives, pénurie de foncier, complexification des opérations, approche des élections municipales
- > Livraisons 2020 : Island (1.503 m<sup>2</sup> disponibles), Blue One (1.972 m<sup>2</sup>)
- > Livraisons 2021 commercialisables en 2020 : Néos II (2.802 m<sup>2</sup> disponibles), L'Albatros (6.560 m<sup>2</sup>), PIOM Services (2.585 m<sup>2</sup>), Arion T2 (1.440 m<sup>2</sup>), Higher Roch (1.091 m<sup>2</sup>), Le Domitia (1.228 m<sup>2</sup>)
- > En 2020 et 2021, le marché va être très clairement tendu sur le neuf. Les utilisateurs vont être amenés à anticiper leurs engagements sur des programmes 2021 et 2022
- > Néanmoins, une douzaine de dossiers privés en clés en main est présente sur le marché pour une surface de 40.000 m<sup>2</sup> sur 3 ans, sans compter le potentiel de développement grands comptes sur le Parc de la Pompignane
- > Au niveau de l'offre en seconde main, la situation devrait être encore plus tendue que sur le neuf. Avec seulement 68.200 m<sup>2</sup> disponibles à 12 mois, l'offre sera faible dans tous les segments de marché
- > Ce n'est qu'à partir de 2022 et surtout 2023 que nous retrouverons un niveau de production à la hauteur des attentes du marché : L'Onyx (3.830 m<sup>2</sup>), Saint Roch Social Club (3.267 m<sup>2</sup>), Prism (4.809 m<sup>2</sup>), Pleyel (8.014 m<sup>2</sup>) et les 2 premiers lots tertiaires de Cambacérès pour près de 40.000 m<sup>2</sup>
- > Les zones qui vont concentrer la production sur les 3 prochaines années se trouvent au sud des autoroutes A9 et A709 : Cambacérès, Aéroport, Lattes-Boirargues, PIOM, Mauguio Mogère
- > De nouveaux appels à projets sont attendus en 2020, notamment sur le Parc Eurêka extension, sur Hippocrate et sur Cambacérès
- > Trois opérations importantes vont être officialisées dans le 1<sup>er</sup> semestre 2020 sur PIOM avec une typologie soft-industrie
- > Malgré la situation de l'offre, nous attendons un bon niveau de marché en 2020, avec notamment des anticipations sur des programmes 2021/2022





# LE MARCHÉ DES ENTREPÔTS & Locaux d'activité

# Ils nous ont fait ...





# ... confiance en 2019





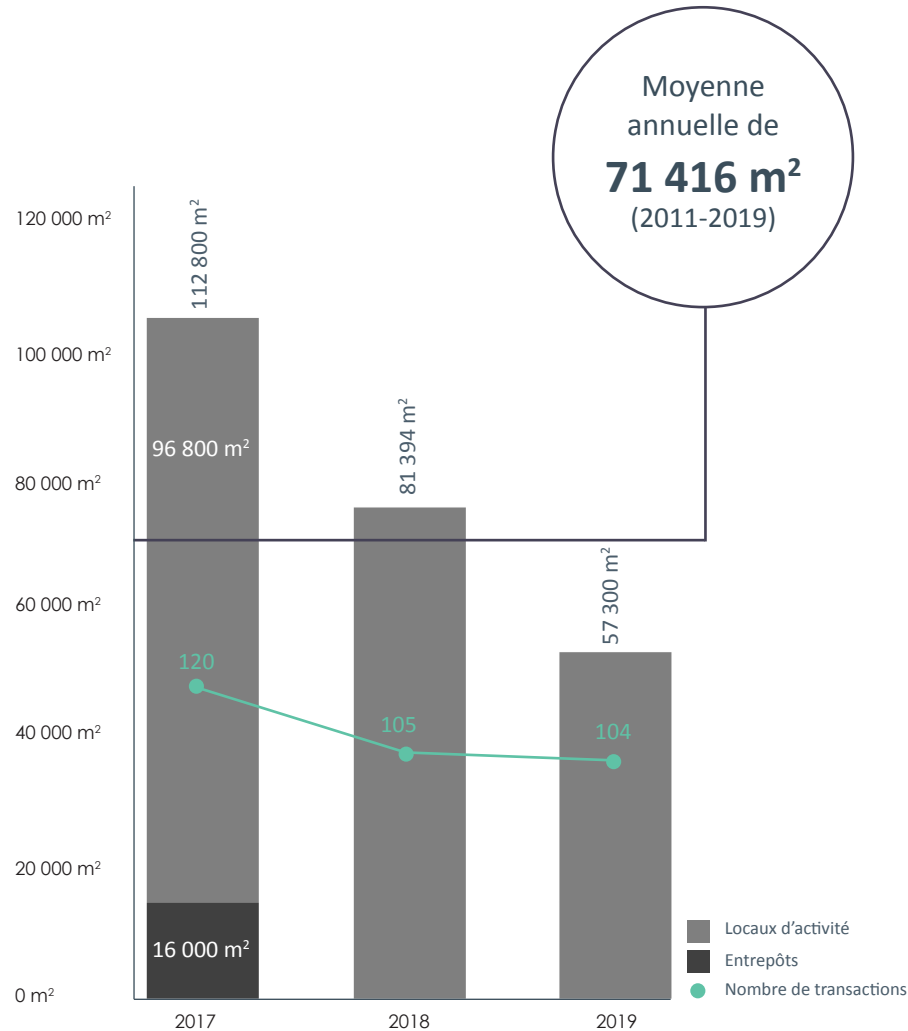
# Le marché des transactions



## Evolution des transactions

**104**  
transactions

**57 300**  
m<sup>2</sup> placés



- > Nombre de transactions stable
- > Baisse de plus de 40 % du nombre de m<sup>2</sup> transactés en comparaison à 2018
- > Pas de transaction d'entrepôt comme en 2018





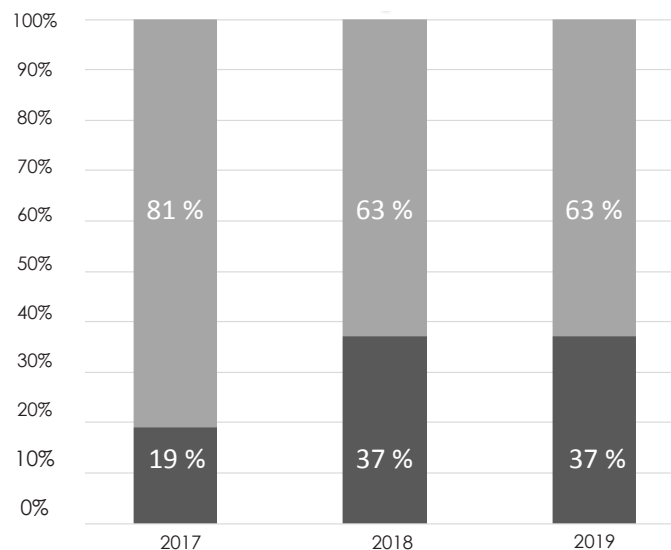


## Répartition neuf / seconde main (comptes propres inclus)



### Détail des comptes propres

- > Languedoc Mutualité - Via Domitia : 2 300 m<sup>2</sup>
- > ECA robotics - Garosud : 2 150 m<sup>2</sup>
- > Deliled - Via Domitia : 1 920 m<sup>2</sup>
- > Ecoparc de Fabrègues : 1 830 m<sup>2</sup>
- > LCB Cosmétique - Lavérune : 1 350 m<sup>2</sup>



Seconde main  
Neuf

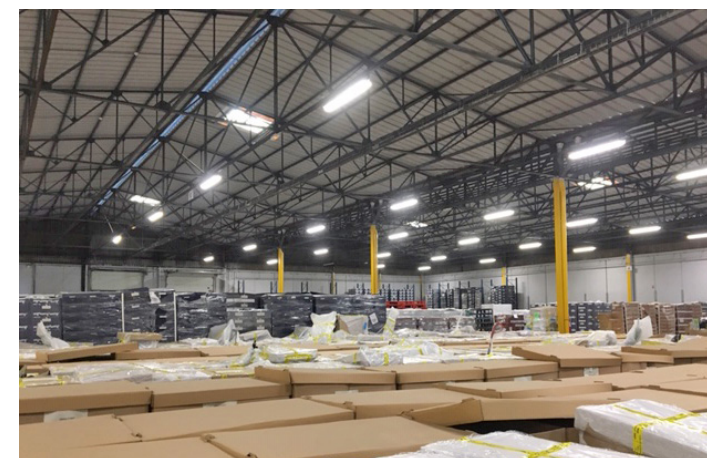


### Top 5 des transactions

- > Basic Fit - Fréjorgues Ouest : 2 500 m<sup>2</sup>
- > Garosud : 2 475 m<sup>2</sup>
- > Sud Est Traiteur - Mudaison : 2 105 m<sup>2</sup>
- > Transports De Sousa - Lattes : 2 000 m<sup>2</sup>
- > Valimmo - Montpellier Nord : 1 800 m<sup>2</sup>



- > Encore une excellente année pour les comptes propres avec 37% du part de marché
- > 1 seule opération à 2 500 m<sup>2</sup> et plus





## Répartition par secteurs géographiques

### Zoom sur Montpellier Ouest



	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Lavérune	0 m <sup>2</sup>	3 200 m <sup>2</sup>	3
Fabrègues	0 m <sup>2</sup>	3 500 m <sup>2</sup>	3
Cournonsec	300 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	3
Autres	1 600 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	3
<b>Total</b>	<b>1 900 m<sup>2</sup></b>	<b>6 700 m<sup>2</sup></b>	<b>12</b>



	M <sup>2</sup> transactés		Nombre de transactions	
	Volume	%	Nombre	%
Montpellier Est	25 800 m <sup>2</sup>	45%	47	45%
Montpellier Sud	16 800 m <sup>2</sup>	30%	33	32%
Montpellier Ouest	8 600 m <sup>2</sup>	15%	12	12%
Montpellier Nord	6 000 m <sup>2</sup>	10%	11	11%
Montpellier Centre	100 m <sup>2</sup>	0%	1	1%
	<b>57 300 m<sup>2</sup></b>		<b>104</b>	

### Zoom sur Montpellier Sud



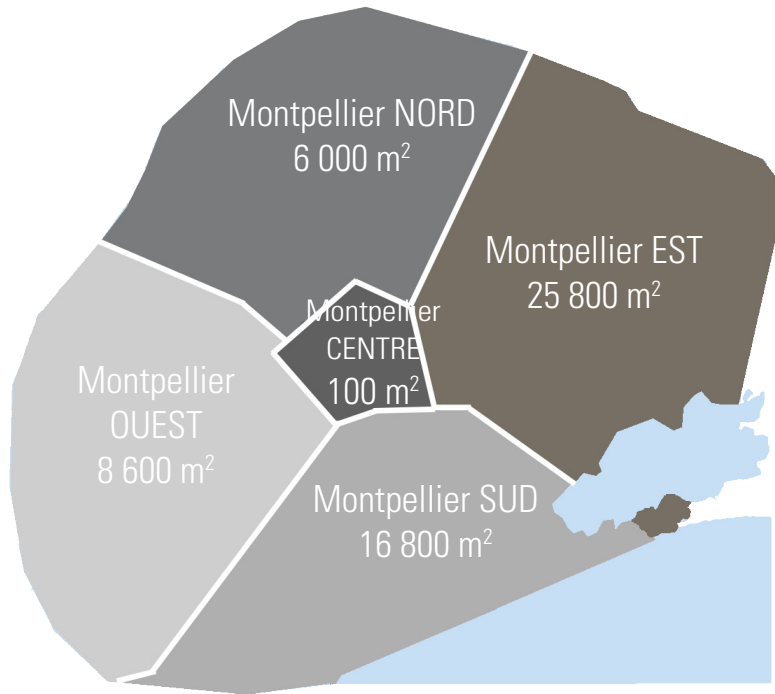
	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Saint-Jean-de-Védas	2 600 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	5
Garosud	3 150 m <sup>2</sup>	2 150 m <sup>2</sup>	5
Tournezy / Près d'Arènes	2 500 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	5
MIN Mercadis	1 600 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	9
Autres	4 800 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	9
<b>Total</b>	<b>14 650 m<sup>2</sup></b>	<b>2 150 m<sup>2</sup></b>	<b>33</b>





### Zoom sur Montpellier Est

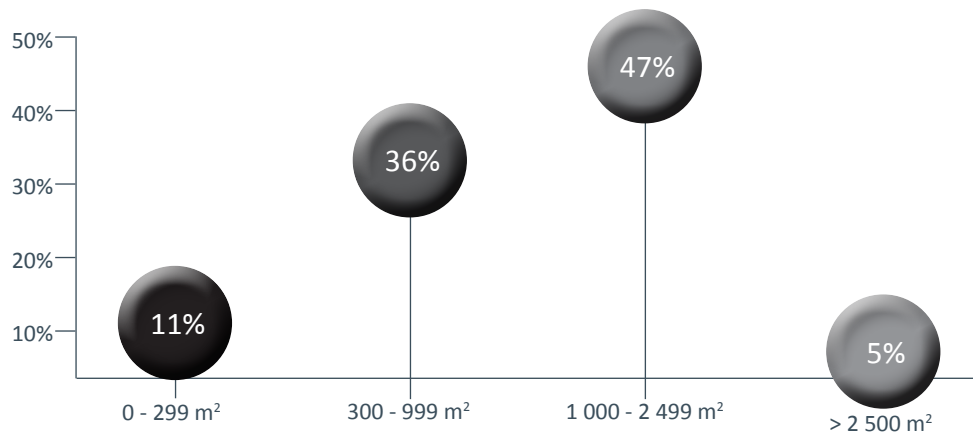
	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Vendargues Salaison	3 800 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	8
Baillargues	400 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1
Castries / Vendargues Via Domitia	1 400 m <sup>2</sup>	5 500 m <sup>2</sup>	13
Saint-Aunès	1 600 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	4
Fréjorgues	6 500 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	11
Autres	5 600 m <sup>2</sup>	1 000 m <sup>2</sup>	10
<b>Total</b>	<b>19 300 m<sup>2</sup></b>	<b>6 500 m<sup>2</sup></b>	<b>47</b>



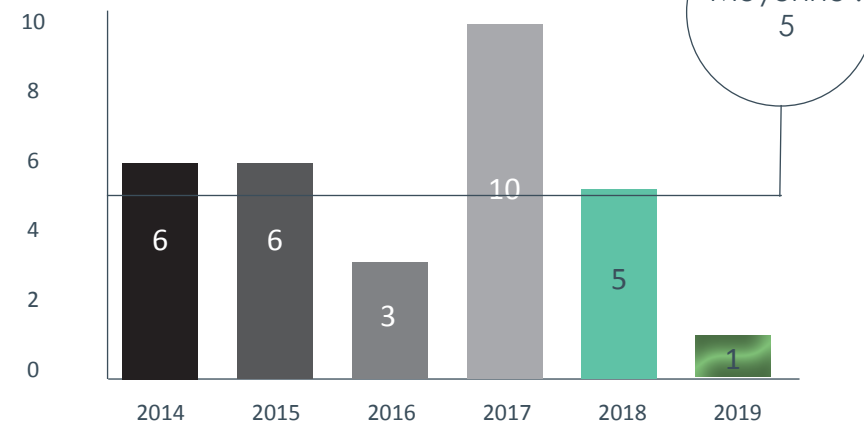


## Répartition par niveau de surface

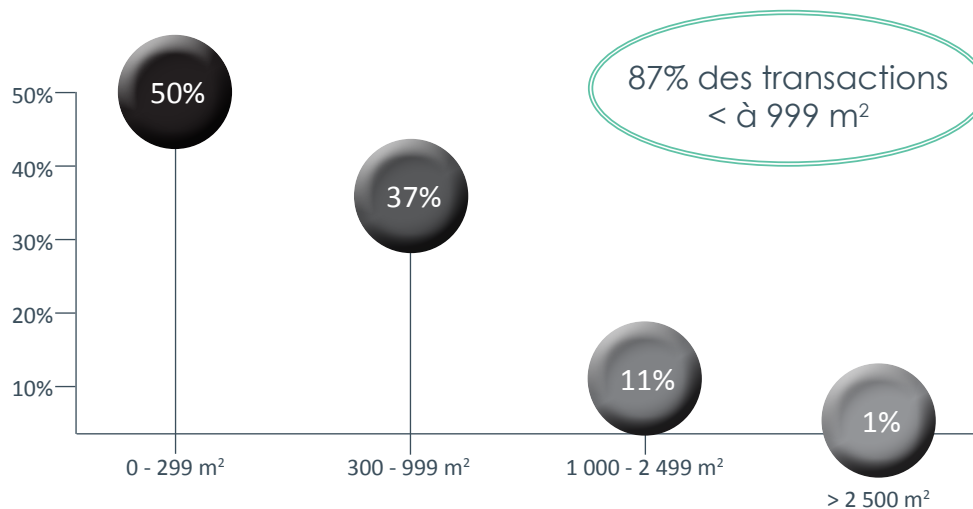
- Répartition par volume transacté



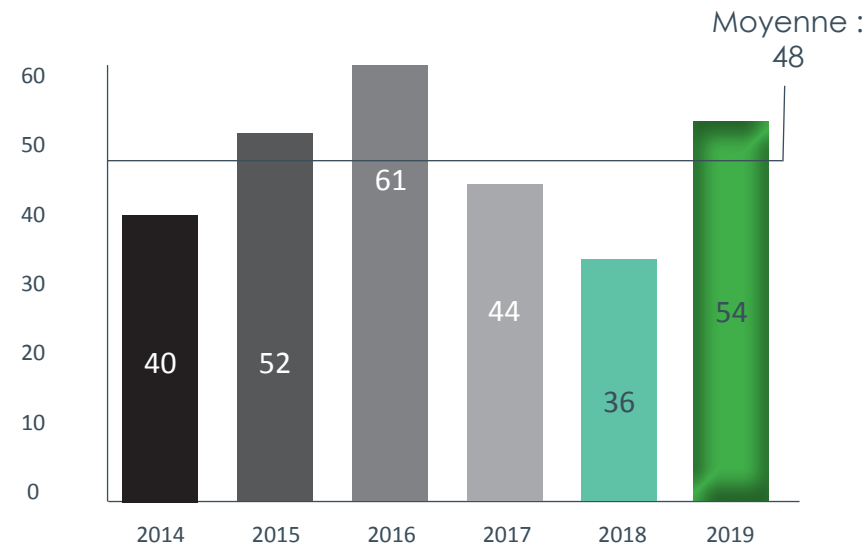
## Nombre de transactions > 2 500 m<sup>2</sup>



- Répartition par nombre de transactions



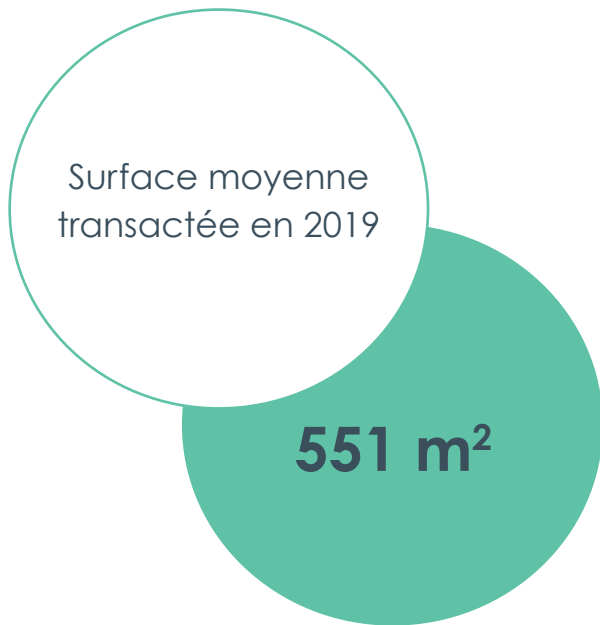
## Nombre de transactions < 300 m<sup>2</sup>



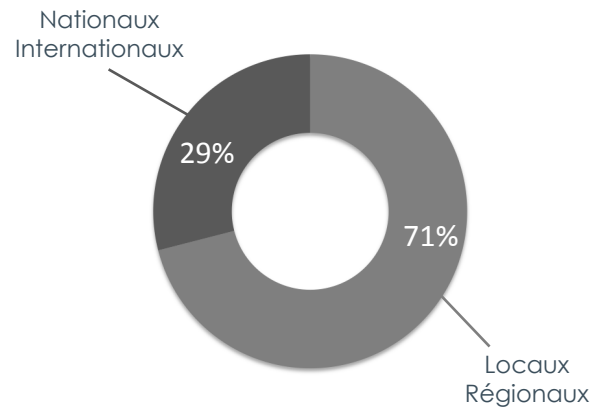




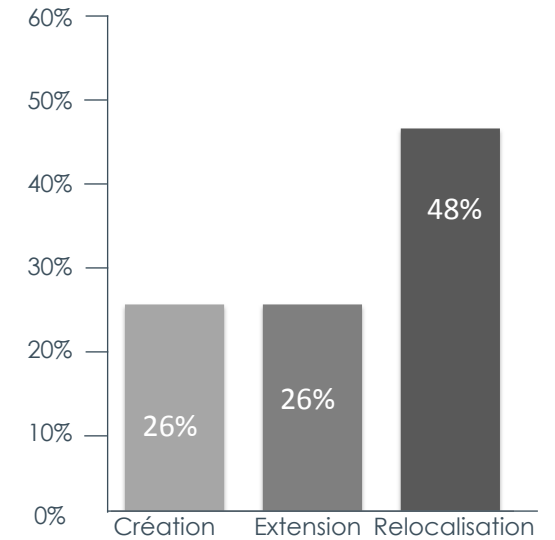
## Typologie des utilisateurs en 2019



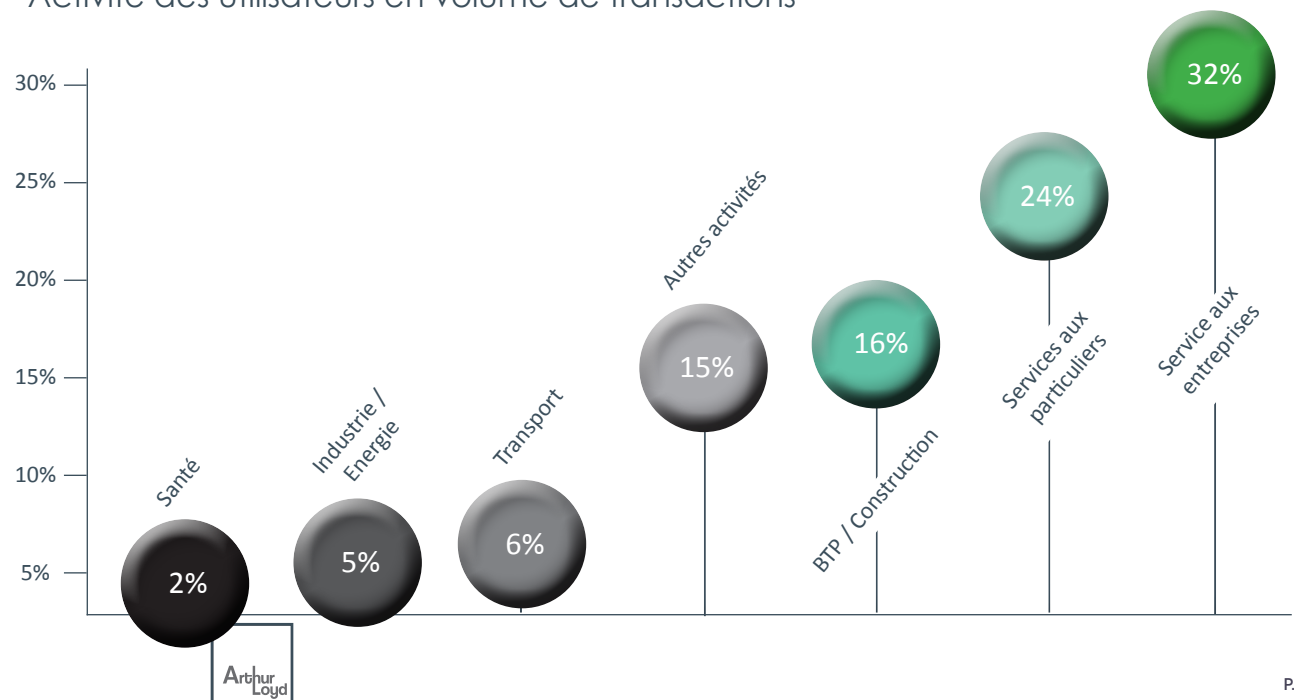
- Origine des utilisateurs en volume de transactions



- Type de mouvement en volume de transactions



- Activité des utilisateurs en volume de transactions

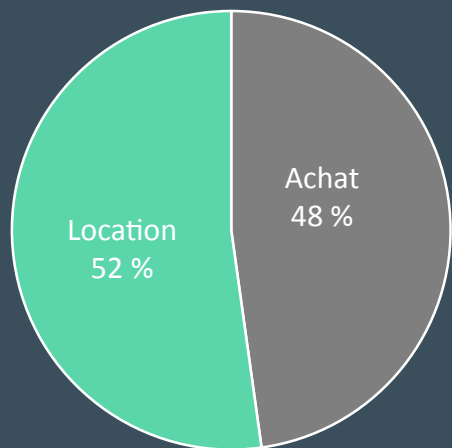




# Les valeurs du marché

## Répartition vente / location

(hors comptes propres)



- > Des valeurs de marché à la hausse à la vente faute d'offres
- > La tendance se confirme à l'achat (20% en 2017 et 43% en 2018)
- > Les valeurs de Montpellier Métropole restent élevées en raison de la faiblesse du stock, c'est le même constat en location.

- **Entrepôts de seconde main**

Location	Vente
55 / 60 €	650 / 700 €

- **Locaux d'activité neufs**

	Location	Vente
0 - 299 m <sup>2</sup>	90 / 100 €	1 100 / 1 350 €
300 - 999 m <sup>2</sup>	80 / 90 €	1 000 / 1 200 €
1 000 - 2 499 m <sup>2</sup>	70 / 80 €	900 / 1 000 €

- **Locaux d'activité de seconde main**

	Location	Vente
0 - 299 m <sup>2</sup>	75 / 85 €	800 / 1 000 €
300 - 999 m <sup>2</sup>	65 / 75 €	700 / 800 €
1 000 - 2 499 m <sup>2</sup>	60 / 70 €	600 / 700 €
Plus de 2 500 m <sup>2</sup>	55 / 65 €	650 / 750 €



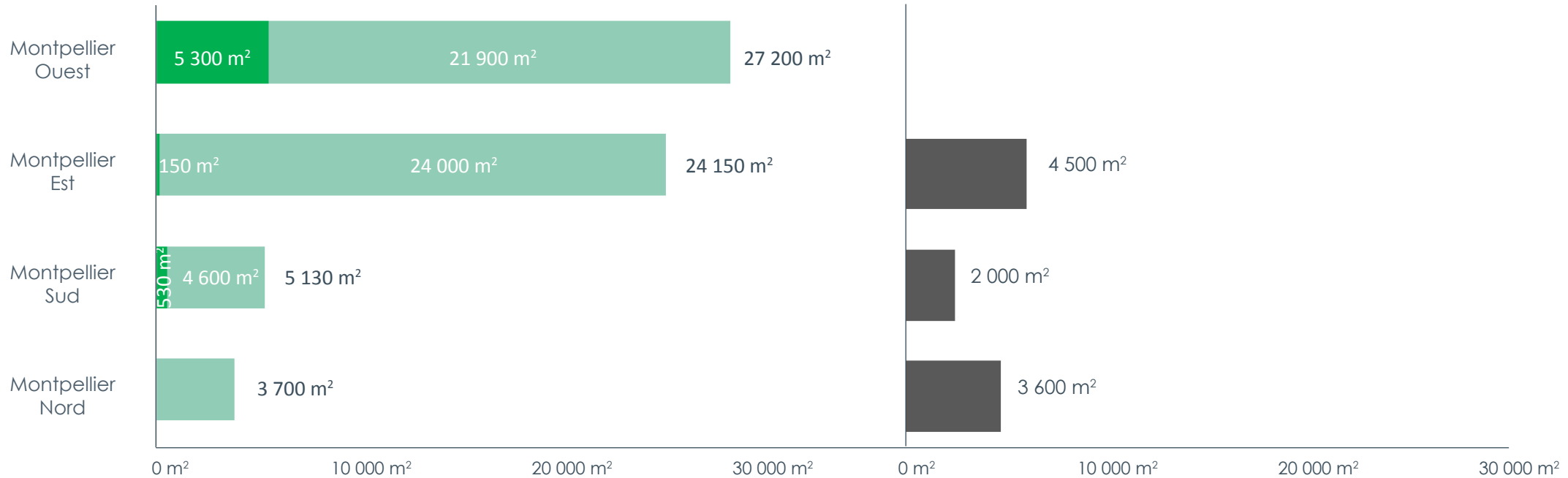
# Situation de l'offre



## Le stock à 12 mois et la production neuve identifiée en 2020/2021

- Le stock à 12 mois

- Production neuve identifiée 2020 / 2021

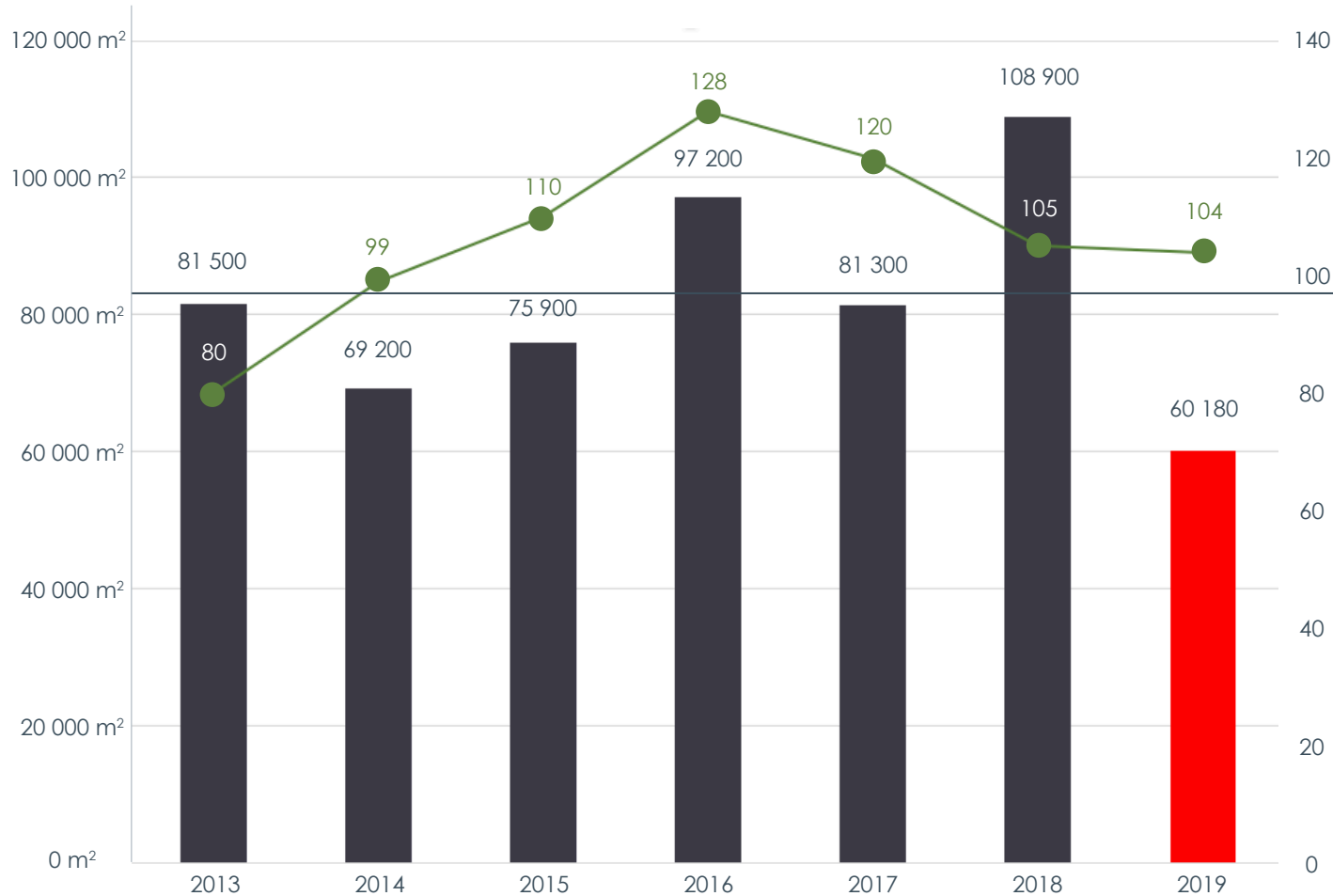


2 <sup>de</sup> main	54 200 m <sup>2</sup>
Neuf	5 980 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>60 180 m<sup>2</sup></b>

Le marché est sous-offreur, l'offre de locaux d'activité et entrepôts disponible à 12 mois représente environ 60 180 m<sup>2</sup> soit moins que le volume transacté en 2019 et le besoin en 2020. L'offre d'entrepôt est inexistante malgré une opération de construction d'entrepôt logistique pour plus de 65 000 m<sup>2</sup> sur la zone de l'aéroport ralentie par des compensations environnementales.



# Situation de l'offre



Moyenne annuelle du stock  
**82 026 m<sup>2</sup>**

Le niveau du stock est historiquement bas en-dessous de la moyenne annuelle alors que le nombre de transactions reste très haut.

Le renouvellement du stock se fait par le neuf ou les fonciers à destination des locaux d'activité/entrepôts mais l'offre de terrain est inexistante et les programmes neufs sont très rares.

Il est fort possible que l'état du stock au 31/12/2021 soit encore plus bas.

■ Stock  
● Nombre de transactions





# Analyse & perspectives

## **Analyse 2019**

- > 48% des mouvements des entreprises sont dus à des relocalisations
- > La tendance se confirme à l'achat (20% en 2017 et 43% en 2018)
- > Baisse de plus de 40 % du nombre de m<sup>2</sup> transactés
- > 50% des transactions sont inférieures à 300 m<sup>2</sup>
- > 37% des transactions sont comprises entre 300 m<sup>2</sup> et 1 000 m<sup>2</sup>
- > Les transactions supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> ne représentent que 12% du marché
- > Faute d'entrepôts disponibles, très peu de transporteurs et de messageries ont réussi à s'installer et de nombreuses entreprises ont pris à bail des locaux sur le Gard.
- > Surface moyenne transactée : 551 m<sup>2</sup>
- > Les secteurs Sud et Est sont privilégiés par les entreprises avec 75% des transactions

## **Perspectives 2020**

- > Le marché restera sous-offreur en petites et grandes surfaces en 2020
- > Epuisement des fonciers : le nombre de foncier disponible à destination de l'activité et entrepôt est quasi nul et devrait le rester en 2020
- > La demande devrait être importante
- > Le stock disponible à 12 mois : 60.180 m<sup>2</sup> est inférieur à une année de commercialisation
- > Livraison dans l'été de plus de 9.000 m<sup>2</sup> de locaux d'activité sur le site de Pinville
- > De nombreux programmes neufs de locaux d'activité seront disponibles en 2020/2021 sur MONTPELLIER, VALERGUES, LUNEL, JUVIGNAC et MAUGUIO.
- > Des valeurs de marché toujours à la hausse
- > Promotion 2020 en cours : CARBON PARC 2000 à MONTPELLIER – LES ATELIERS DE LA LOUVADE à MAUGUIO – PINVILLE à MONTPELLIER – BUSINESS PARK à MONTPELLIER
- > Le marché 2020 devrait plafonner à 50.000 m<sup>2</sup> en raison de la faiblesse du stock à 12 mois



# LE MARCHÉ DU FONCIER D'ENTREPRISE



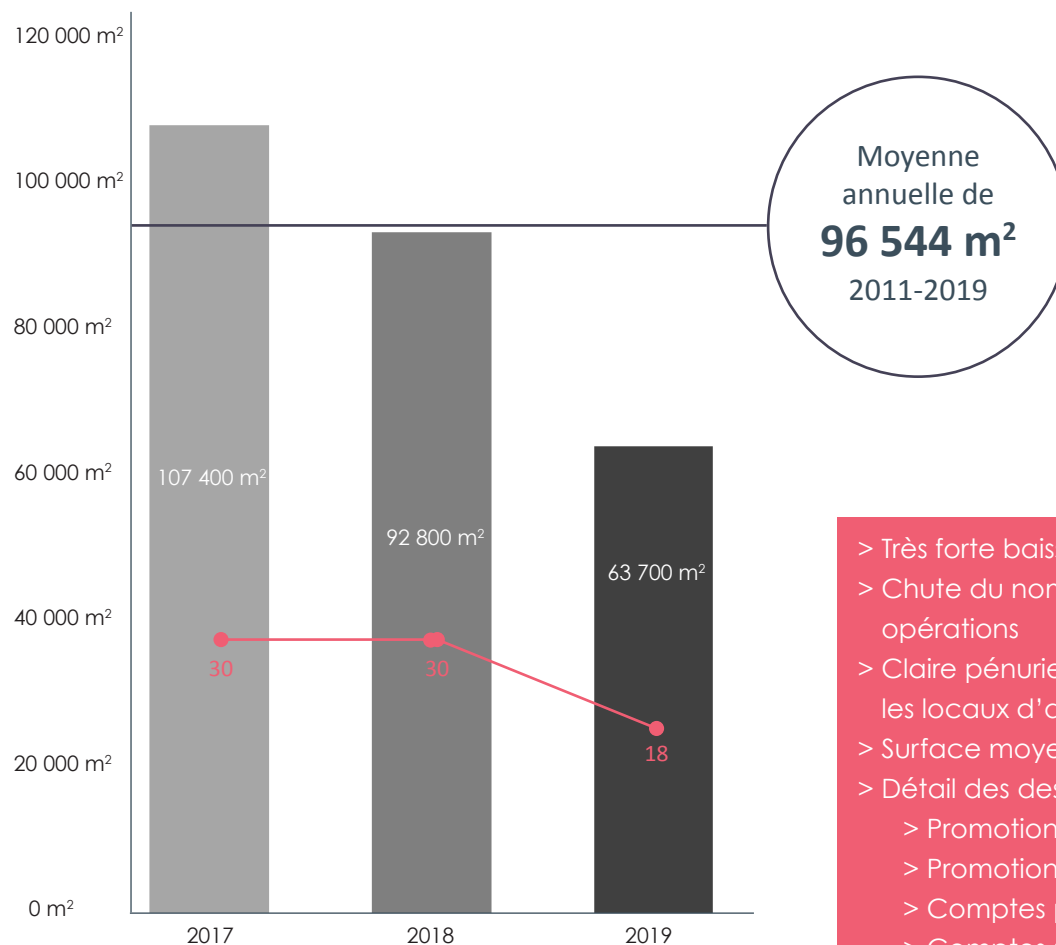
## Evolution des transactions

# Le marché des transactions



18  
transactions

63 700  
m<sup>2</sup> placés

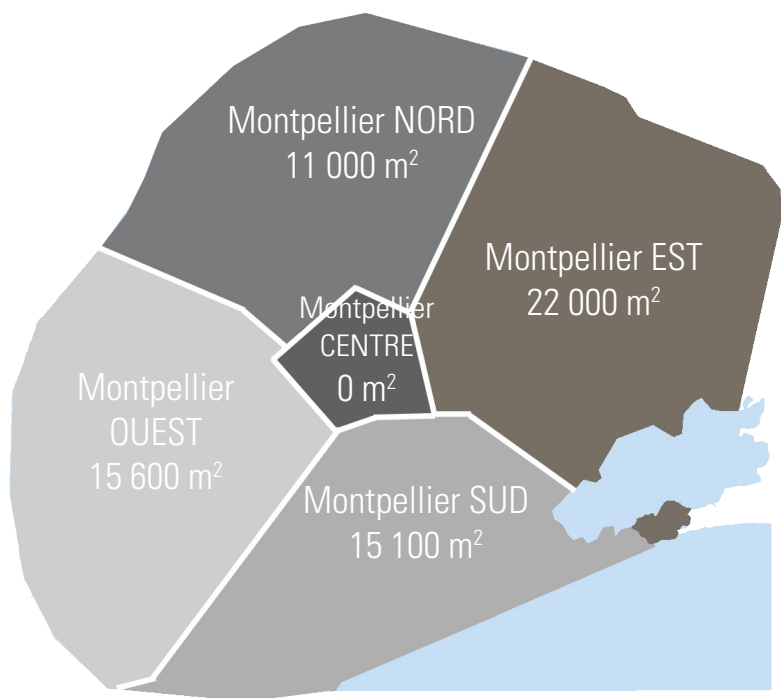


- > Très forte baisse (- 31%) du volume placé en 2019
- > Chute du nombre de transactions avec seulement 18 opérations
- > Claire pénurie du foncier disponible notamment pour les locaux d'activité
- > Surface moyenne : 3.500 m<sup>2</sup>
- > Détail des destinations
  - > Promotion tertiaire : 1 opération
  - > Promotion locaux d'activité : 2 opérations
  - > Comptes propres tertiaires : 2 opérations
  - > Comptes propres locaux d'activité : 13 opérations



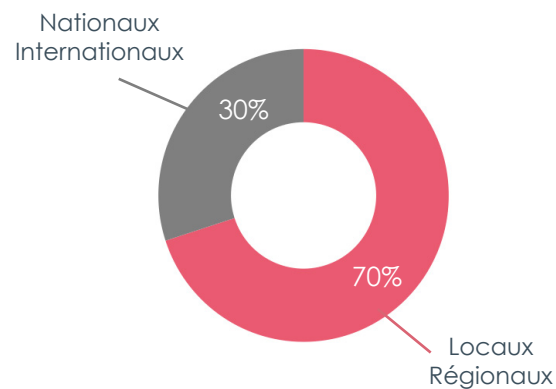
## Répartition par secteurs géographiques

	M <sup>2</sup> transactés	
Montpellier Est	22 000 m <sup>2</sup>	35%
Montpellier Ouest	15 600 m <sup>2</sup>	24%
Montpellier Sud	15 100 m <sup>2</sup>	24%
Montpellier Nord	11 000 m <sup>2</sup>	17%
<b>TOTAL</b>	<b>63 700 m<sup>2</sup></b>	

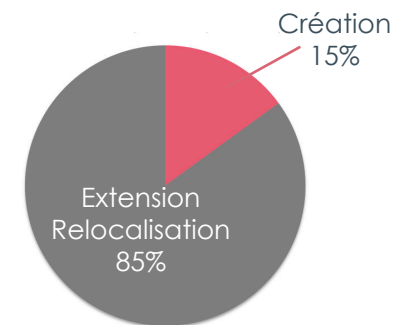


## Typologie des utilisateurs en 2018

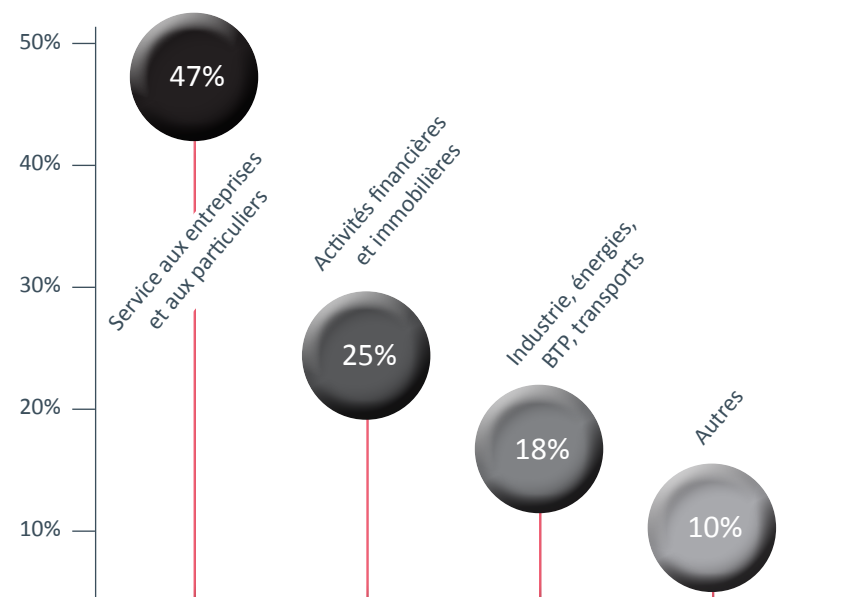
- Origine des utilisateurs en volume de transactions



- Type de mouvements en volume de transactions



- Activité des utilisateurs en volume de transactions







# Les valeurs du marché



	m <sup>2</sup> SDP Tertiaire	m <sup>2</sup> foncier Activité
Montpellier Est	220 €	110 €
Montpellier Sud	220 €	110 €
Montpellier Ouest	170 €	85 €
Montpellier Nord	210 €	90 €
Montpellier Centre	250 €	NS

- > Baisse du volume transacté de 45%
- > Nette augmentation des prix de vente du foncier
- > Très peu de transactions faute d'offres disponibles
- > Surface moyenne : 3.500 m<sup>2</sup>

# Conclusions 2019

- > Pour la 2<sup>ème</sup> année consécutive, baisse du volume transacté avec 63.700 m<sup>2</sup> vendus contre 92.800 m<sup>2</sup> en 2018 : - 31%
- > 18 transactions contre 30 en 2018
- > 3.500 m<sup>2</sup> de surface moyenne
- > Surface tertiaire développée en comptes propres : 5.300 m<sup>2</sup>
- > Surface tertiaire développée en promotion : 5.800 m<sup>2</sup>
- > Surface locaux d'activité développée en comptes propres : 36.300 m<sup>2</sup>
- > Surface locaux d'activité développée en promotion : 7.000 m<sup>2</sup>
- > Grosse pénurie du foncier disponible notamment pour les locaux d'activité
- > Extensions prévues de Marcel Dassault et de la Lauze (Lauze Est et Petite Lauze) à Saint Jean de Védas
- > Nouveaux quartiers prime Montpellier : Nouveau Saint Roch et quartier Cambacérès

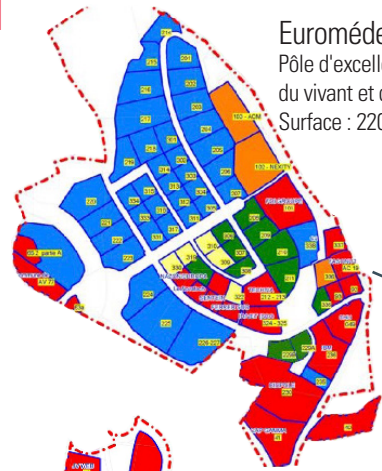




# Perspectives 2020

## **Les grands projets de développement**

- > Nouveau Saint Roch : situé dans l'hypercentre de Montpellier au pied de la gare Saint Roch, ce quartier de 15 ha accueillera enfin une vraie offre tertiaire dans le centre-ville. Programmation : 30.000 logements, 30.000 m<sup>2</sup> de bureaux, commerces et services, parc paysager de 1,3 ha - Higher Roch en cours de commercialisation (3 000 m<sup>2</sup> dont 2.000 m<sup>2</sup> loués à Languedoc Mutualité)- 3 appels à projets attribués en 2018 : St Roch Social Club à Linkcity, Immeuble utilisateurs et un immeuble coworking
- > Avenue Raymond Dugrand : depuis le déplacement de l'Hôtel de Ville, ce quartier est devenu le centre-prime de la Montpellier. Structuré autour des lignes de tramway 1 et 3, ce quartier urbain composé de plusieurs ZAC bénéficie du travail de grands architectes pour inventer la ville de demain. Le tertiaire se concentre essentiellement le long de l'avenue Raymond Dugrand avec 2 pôles principaux : le rond-point Ernest Granier (Etoile Richter, Arche Jacques Coeur, Ozone) et le rond-point Pablo Picasso (Mantilla, Doramar, Blasco/Palomaya et le dernier lot PRISM République attribué en 2018 à Kaufman&Broad et Pégase immobilier (programmation : 14.000 m<sup>2</sup> de commerces, 5.000 de bureaux et 10.000 de logements)
- > Cambacérés : la nouvelle gare a été livrée en 2018 mettant Paris à 3h de Montpellier. Ce quartier situé dans le nœud intermodal de Montpellier et en continuité du centre-prime constitue un enjeu économique majeur. La 1<sup>ère</sup> réalisation sera la création des Halles de l'innovation de 6.000 m<sup>2</sup>. Elle sera accompagnée du déménagement de Montpellier Business School, du nouveau Campus YNOV et du stade Louis Nicollin. Au niveau tertiaire, un 1<sup>er</sup> macro-lot a été attribué en 2018 à 4 équipes de promoteurs pour le développement de 30.000 m<sup>2</sup> de bureaux en façade de l'autoroute
- > Ode à la Mer : ambitieuse opération de reconquête urbaine le long de la ligne 3 du tramway, le transfert des zones commerciales obsolètes dans un programme moderne permettra de libérer du foncier et de poursuivre l'urbanisation vers la méditerranée. 15.000 m<sup>2</sup> de bureaux et un hôtel sont prévus en façade de l'avenue George Frêche dans le cadre du programme SHOPPING PROMENADE. Plusieurs opérations ont été réalisées (Audace, Asics), sont en cours (Blue One, Le A) ou prévues (Le Pleyel) le long de l'avenue Georges Frêche
- > Eurêka 2<sup>ème</sup> génération : Eurêka est la continuité du Millénaire et a déjà accueilli de nombreux immeubles de bureaux. Son extension se veut plus mixte afin d'amener de la vie dans ce grand quartier tertiaire. Programmation : 95.000 m<sup>2</sup> de logements, 100.000 m<sup>2</sup> de bureaux, 5.000 m<sup>2</sup> de commerces et services, 4 ha de foncier d'activités. Programme en cours : ISLAND, DIVER'CITY et MEDICAL GLOBAL. De nouveaux appels à projet sont prévus sur 2020.
- > EAI Cité Créative : la reconversion de cet ancien site militaire de 38 ha au centre de Montpellier va permettre d'offrir un espace à l'économie créative orientée vers le numérique. Programmation : 2.500 logements et 35.000 m<sup>2</sup> de tertiaire, activité et commerces. L'ESMA créera son campus sur 16.000 m<sup>2</sup> dont 7.500 de locaux d'enseignement. Les Halles Tropisme viennent d'être inaugurées. Un ambitieux programme autour de la radio est en cours sous l'impulsion d'un porteur de projet privé.



**Euromédecine**  
Pôle d'excellence en sciences  
du vivant et de recherche.  
Surface : 220 ha



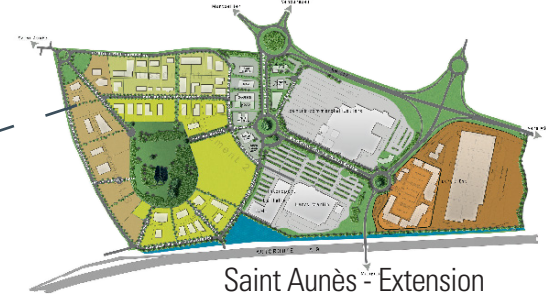
**St Roch**  
En coeur de ville, autour de  
la gare, bureaux, commerces,  
logements  
Surface : 15 ha



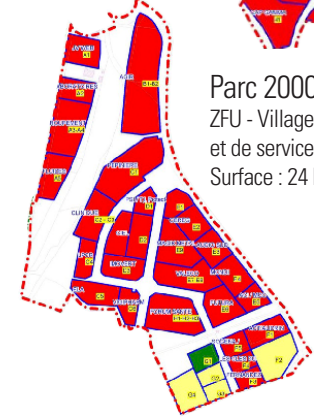
**Eurêka extension**  
Pôle tertiaire, incubateur d'entreprises innovantes, pôle service  
Surface : 71 ha



**Castries Vendargues**  
Via Domitia  
Artisanat, industrie,  
services et logistique  
péri-urbaine



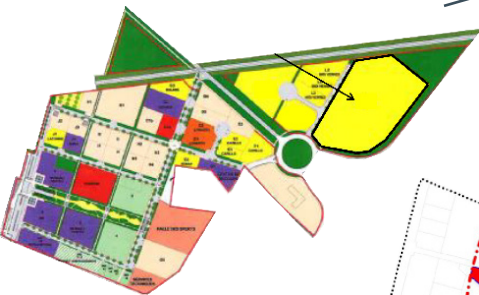
**Saint Aunès - Extension**  
Pôle commercial, retail park  
Surface : En cours d'étude



**Parc 2000**  
ZFU - Village d'entreprises artisanales  
et de services  
Surface : 24 ha

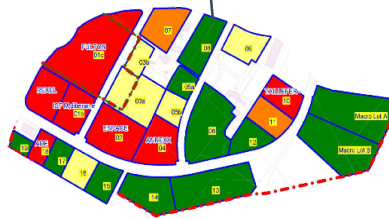
**Descartes Lavérune**  
Artisanat, Commerce, Tertiaire  
Surface : 4,4 ha

**Ode à la Mer**  
Commerces, bureaux, logements  
Surface : 250 ha



**Ecoparc Fabrègues**  
Artisanat, services, logistique  
Surface : 20 ha

**Marcel Dassault**  
Industrie, logistique, négoce  
professionnel  
Surface : 61 ha



**Garosud extension**  
Industrie, négoce professionnel,  
industrie du tertiaire  
Surface : 115 ha



**Port Marianne - République**  
Commerces et logements  
dans un concept de  
développement durable  
Surface : 80 ha

**Cambacères**  
Pôle d'affaires articulé autour de la  
nouvelle gare  
Surface : 350 ha



Sources : Montpellier Métropole, SERM,  
Département de l'Hérault, Pays de l'or agglomération,  
St Aunès, Hérault aménagement.





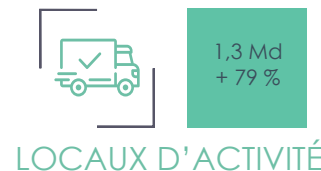
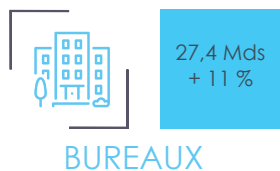
# L'INVESTISSEMENT



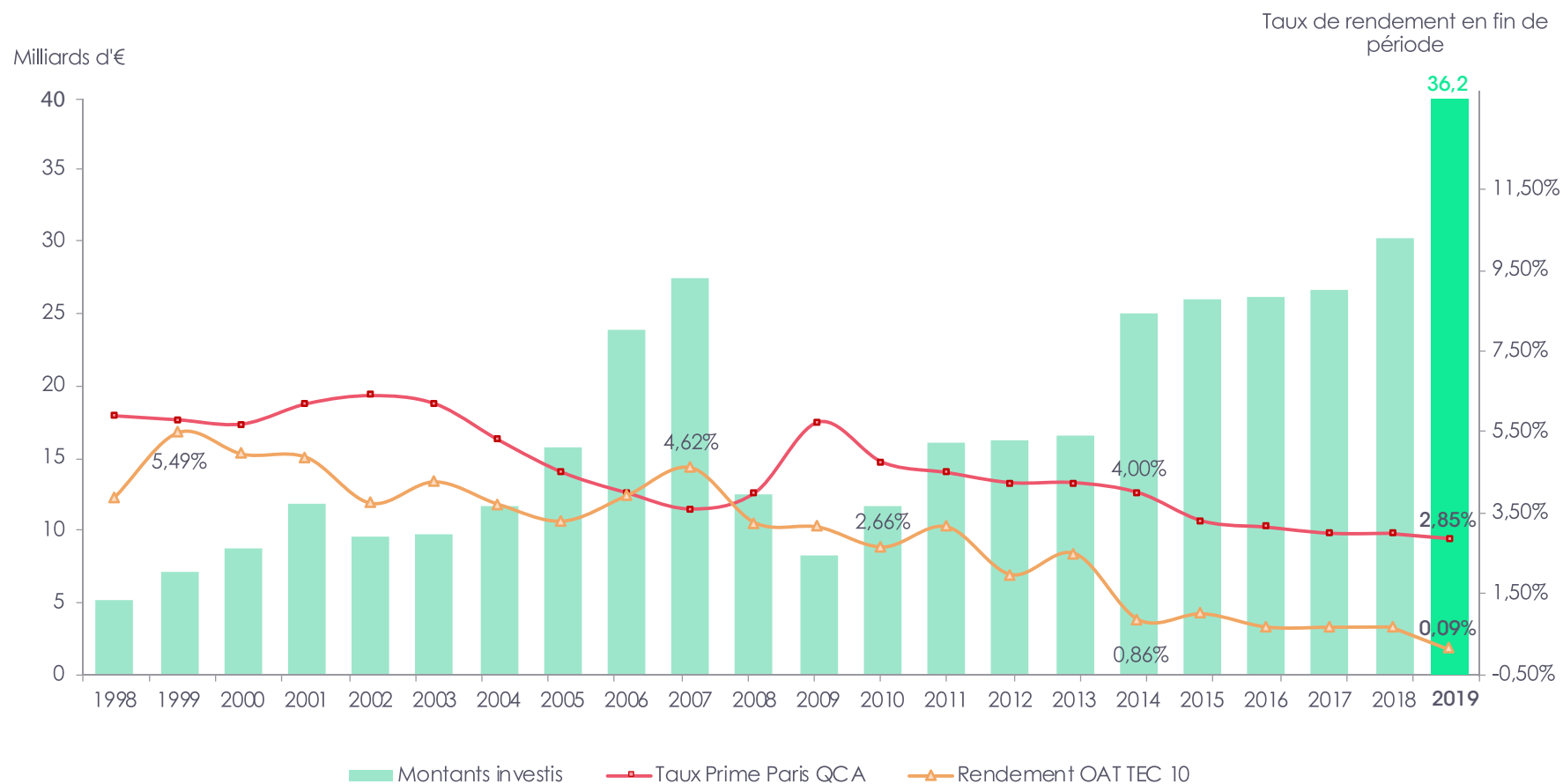


# Montants investis en immobilier d'entreprise en France

36,2 milliards en 2019 : superperformance de l'année >> des montants jamais enregistrés



Montants 2019  
-  
VS 2018





# L'investissement à Montpellier en 2019

2019 est un cru exceptionnel pour l'investissement en immobilier d'entreprise sur Montpellier.

Dans la dynamique de l'attrait prononcé des investisseurs pour les métropoles régionales et des importantes liquidités, nous enregistrons une dizaine de transactions majeures.

Elles concernent en grande majorité des actifs bureaux, aussi bien en neuf (Néos I, Higher Roch) que des arbitrages d'immeubles de 2<sup>ème</sup> main.

La transaction la plus importante est le développement par Covivio sur le parc de la Pompignane sur un immeuble mono utilisateur loué à Orange de 16 500 m<sup>2</sup>.

Il est intéressant de voir de nouveaux investisseurs nationaux sur le marché de Montpellier, tels que Voisin groupe Atland, Norma Capital ou Pierreval.

Le volume investi sur Montpellier est proche des 150M€. Les taux se sont sans surprise fortement contractés, le taux prime en 2019 s'établissant à 5,20% AEM.

Les valeurs locatives sont raisonnables sur Montpellier ce qui vient sécuriser la contraction des taux.

De nouvelles transactions se réaliseront en 2020. Montpellier affiche désormais un réel attrait pour de nombreux investisseurs à la recherche de diversification territoriale et de rendement.

Type	Secteur	Immeuble	Surface	Neuf / 2 <sup>nde</sup> main	Vendeur	Acheteur
Bureau	Pompignane	Orange	16 500 m <sup>2</sup>	Neuf	Développement	Covivio
Commerce	Près d'Arènes	CC Géant Casino	8 300 m <sup>2</sup>	2 <sup>nde</sup> main	Casino	Midi 21
Bureau	Eurêka	Archimède	5 677 m <sup>2</sup>	2 <sup>nde</sup> main	Etche	Norma Capital
Bureau	Garosud	Néos I	5 500 m <sup>2</sup>	Neuf	Lazard	Unidelta
Bureau	Malbosc	Bertin Sans	5 276 m <sup>2</sup>	2 <sup>nde</sup> main	CFC développement	SCPI Voisin
Bureau	Malbosc	Les Belvédères	4 472 m <sup>2</sup>	2 <sup>nde</sup> main	CFC développement	SCPI Voisin
Bureau	Nouveau St Roch	Higher Roch	3 300 m <sup>2</sup>	Neuf	Vinci / Sogeprom	AMR
Bureau	Antigone	Le Nouveau Monde	2 890 m <sup>2</sup>	2 <sup>nde</sup> main	BNP Reim	Sofidy
Bureau	Odyseum	Les Centuries II	2 053 m <sup>2</sup>	2 <sup>nde</sup> main	La Française AM	SCPI Voisin
Bureau	Millénaire	Lépine	1 765 m <sup>2</sup>	2 <sup>nde</sup> main	Privé	Privé
Activité	Garosud	Le Toucan	1 572 m <sup>2</sup>	2 <sup>nde</sup> main	CFC développement	SCPI Voisin
Bureau	Millénaire	PAT 11	1 434 m <sup>2</sup>	2 <sup>nde</sup> main	La Française AM	Pierreval



Belvédères - Malbosc



Bertin Sans - Malbosc



Orange - Pompignane



Archimède - Eurêka



Higher Roch  
Nouveau St Roch



Lépine - Millénaire



Le nouveau monde  
Antigone



PAT 11 - Millénaire



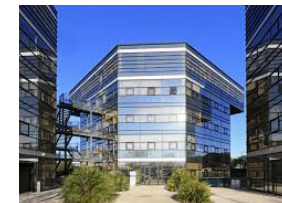
Néos I - Garosud



Le Toucan - Garosud



CC Casino - Près d'Arènes



Les Centuries II  
Odysseum





# Découvrez notre livre blanc de l'investissement en immobilier d'entreprise

Quels sont les actifs de l'immobilier d'entreprise ?

- Bureaux
- Locaux d'activité
- Commerces
- ...



Quels sont les avantages de l'investissement en immobilier d'entreprise ?

- Rendement
- Valeur patrimoniale
- Statut des baux
- ...

Le marché national de l'investissement en immobilier d'entreprise

- Contexte
- Chiffres nationaux
- Notre région
- ...

Qui sont les investisseurs en immobilier d'entreprise ?

- SCPI / OPCI
- Fonds d'investissement
- Investisseurs privés
- ...



Quels sont les taux de rendements moyens sur Montpellier / Nîmes ?

- Comment calculer un taux de rendement ?
- ...



Quels sont les critères de choix ?

- Emplacement
- Le produit
- Les locataires
- ...



Pourquoi s'adresser à Arthur Loyd ?

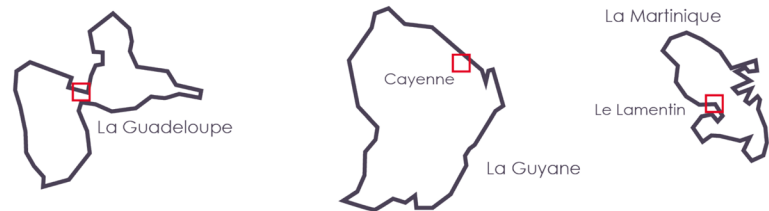
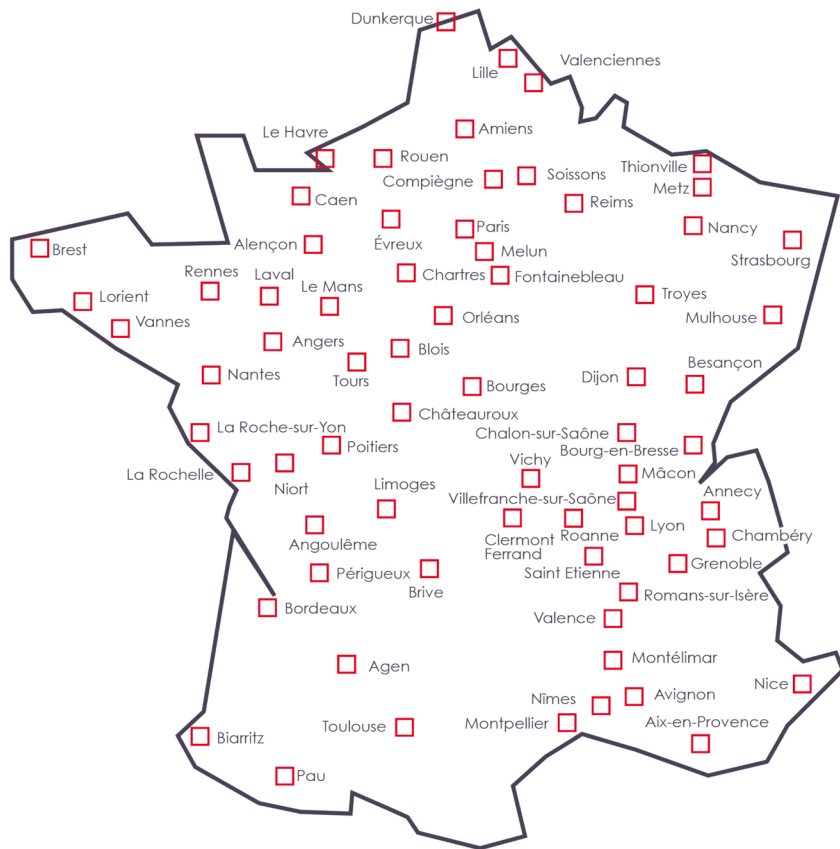
Une chose à faire pour le savoir,

**04 67 20 00 00**

Vous n'avez pas reçu votre exemplaire, contactez Sonia Colling au **04 67 20 00 00** ou **s.colling@arthur-loyd.com**



# L'année Arthur Loyd 2019 en chiffres



+ de 30 ans  
d'existence

+ de 70 Agences  
partout en France



360 Collaborateurs  
qualifiés & motivés

3 Structures Transverses :  
Investissement – Logistique  
- Asset Management -



3 260 000 m<sup>2</sup> commercialisés



3 070 transactions



53,35 M€ de CA



Leader de l'immobilier d'Entreprise  
et de Commerce en Régions



CRÉATEUR <sup>DE</sup>  
POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Arthur Loyd Montpellier

Les Centuries II  
101 Place Pierre Duhem  
34000 MONTPELLIER

Tel : 04 67 20 00 00

arthur34@arthur-loyd.com

www.arthur-loyd-montpellier.com

Arthur Loyd Nîmes

L'Alphatis  
55B Allée de l'Argentine BP 20030  
30023 NÎMES Cedex 1

Tel : 04 66 23 11 55

arthur30@arthur-loyd.com

www.arthur-loyd-nimes.com



PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Suivez-nous sur les réseaux sociaux

