

Étude de marché 2022

ÉDITION 2023

MONTPELLIER



ALBATROS

Promoteur : CFC Développement

Architecte : Marc GALLIGANI - Agence AMG ARCHITECTE

BUREAUX - ACTIVITÉS - COMMERCE - INVESTISSEMENTS

Arthur Loyd Occitanie Méditerranée - Les chiffres 2022



BUREAUX
31 000 m²
transactés



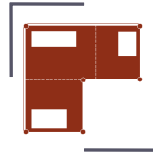
LOCAUX D'ACTIVITÉ
11 800 m²
transactés



COMMERCES
8 500 m²
transactés



INVESTISSEMENT
47 600 m²
transactés



FONCIER
6 700 m²
transactés

Acteur du marché de l'immobilier d'entreprise à Montpellier, Nîmes et Béziers depuis 20 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 **18 m²** à **18 000 m²** car tous nos clients sont importants
- **+ de 25%** des parts de marché réalisées par Arthur Loyd
- **300** offres en lignes sur nos 3 sites
- **90%** du stock en portefeuille
- Une équipe de **20** personnes



L'ÉQUIPE ARTHUR LOYD OCCITANIE MÉDITERRANÉE

MONTPELLIER



Michel Peinado
Directeur associé



Sonia Colling
Assistante de direction



Manon Dobenesque
Chargée de Marketing



Aurélie Guesné
Consultante Bureaux



Antoine Ghyselen
Consultant Bureaux



Aurélie Clot
Consultante Bureaux



Emmanuelle Philibert
Consultante Bureaux



Capucine Lesfargues
Assistante Commerciale Bureaux



Aurore Jamelot
Consultante Activités



Mathieu Frey
Consultant Activités



Nicolas Gonzalez
Manager Commerces



Nadège Kohl
Assistante Commerciale Commerces et Activités



Adrian Peinado
Négociateur alternant

NÎMES



Florent Guérin
Directeur d'agence



Antoine Tirard
Consultant Activités



Alexandra Bon
Consultante Commerces & Bureaux



Philippe Giraud
Consultant Commerces & Bureaux



Laureen Salez
Assistante Commerciale

BÉZIERS/NARBONNE/PERPIGNAN



Ziemko Pawlowski
Directeur d'agence



Cécile Galindo
Assistante Commerciale



Christophe Brodard
Consultant Activités et Bureaux

Montpellier en chiffres

DÉMOGRAPHIE

- Montpellier : 7^{ème} ville française
- Passage au rang de Métropole en 2015 avec de nouvelles compétences
- 31 communes dans la métropole administrative : 500 000 habitants
- Bassin de population : 700 000 habitants
- Pôle métropolitain : 1 million d'habitants (Montpellier, Nîmes, Alès, Sète)
- La plus forte croissance des métropoles françaises : 8 300 nouveaux habitants par an
- 47% de la population en-dessous de 30 ans (INSERM 2018)
- 82 000 étudiants dont 15% d'étrangers : 5^{ème} ville étudiante (L'Etudiant)

LES GRANDS PROJETS

- Accompagner le développement démographique avec de nouveaux quartiers mixtes : Port Marianne, Nouveau St Roch, Eurêka extension,
- Lancement du quartier Cambacérès autour de la gare LGV: Halles de l'innovation, Montpellier Business School, campus YNOV, Les Halles NOVA, siège du Crédit Agricole du Languedoc, 200 000 m² de bureaux à minima, ...
- Stade Louis Nicollin à Pérols, Ode à la Mer
- La Cité Créative sur le site de l'EAI
- Les Folies Architecturales : 13 projets urbains à dimension internationale
- Montpellier French Tech - Montpellier Prop Tech
- Montpellier 2028, candidature à la Capitale européenne de la Culture
- Centre international UNESCO WATER SYSTEMS DYNAMICS
- Montpellier Capital Santé
- Med Vallée : nouveau projet de pôle d'excellence médicale et de recherche autour de la santé globale

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

- 1^{ère} grande métropole de France (selon le Baromètre Arthur Loyd)
- 36 000 entreprises sur le territoire - 7^{ème} ville en France qui crée le plus d'entreprises (INSEE 2021)
- 30 000 cadres supérieurs
- Labellisée Métropole French Tech
- Le Business & Innovation Centre de Montpellier 2^{ème} incubateur mondial d'entreprises innovantes, derrière Dublin, selon le classement UBI Global (2018)
- Dans le top 3 des régions où la dynamique entrepreneuriale est la plus forte (Enquête Bpifrance Le Lab 2023)
- 1^{er} territoire en terme de création d'emplois dans les startups (Les Echos)
- 1^{er} rang pour l'environnement des entreprises (Ecer)
- 2^{ème} territoire le plus attractif pour l'immobilier de bureau après le centre de Paris (Ernst&Young)
- 9 pôles de compétitivité : eau, santé, agro, agro-alimentaire, énergies renouvelables, optique-phonique, gestion des risques, économie maritime, technologies nucléaires

LES LIAISONS

Rails :

- Gare Saint Roch et Gare TGV Montpellier Sud de France (Montpellier - Paris : 3h)
- Haltes ferroviaires de Baillargues et Villeneuve les Maguelone

Route :

- LE LIEN (Liaison Intercantonale d'Évitement Nord) - D68
- Autoroute A9, dédoublée avec création d'une desserte locale A709
- Autoroute A75, reliant Montpellier à Clermont-Ferrand

Tramway :

- 4 lignes de tramway
- Travaux en cours de la ligne 5 et extension de la ligne 1 jusqu'à Cambacérès (mise en service 2024)
- 5 nouvelles lignes de trambus en 2025

36 lignes de bus TAM

Air :

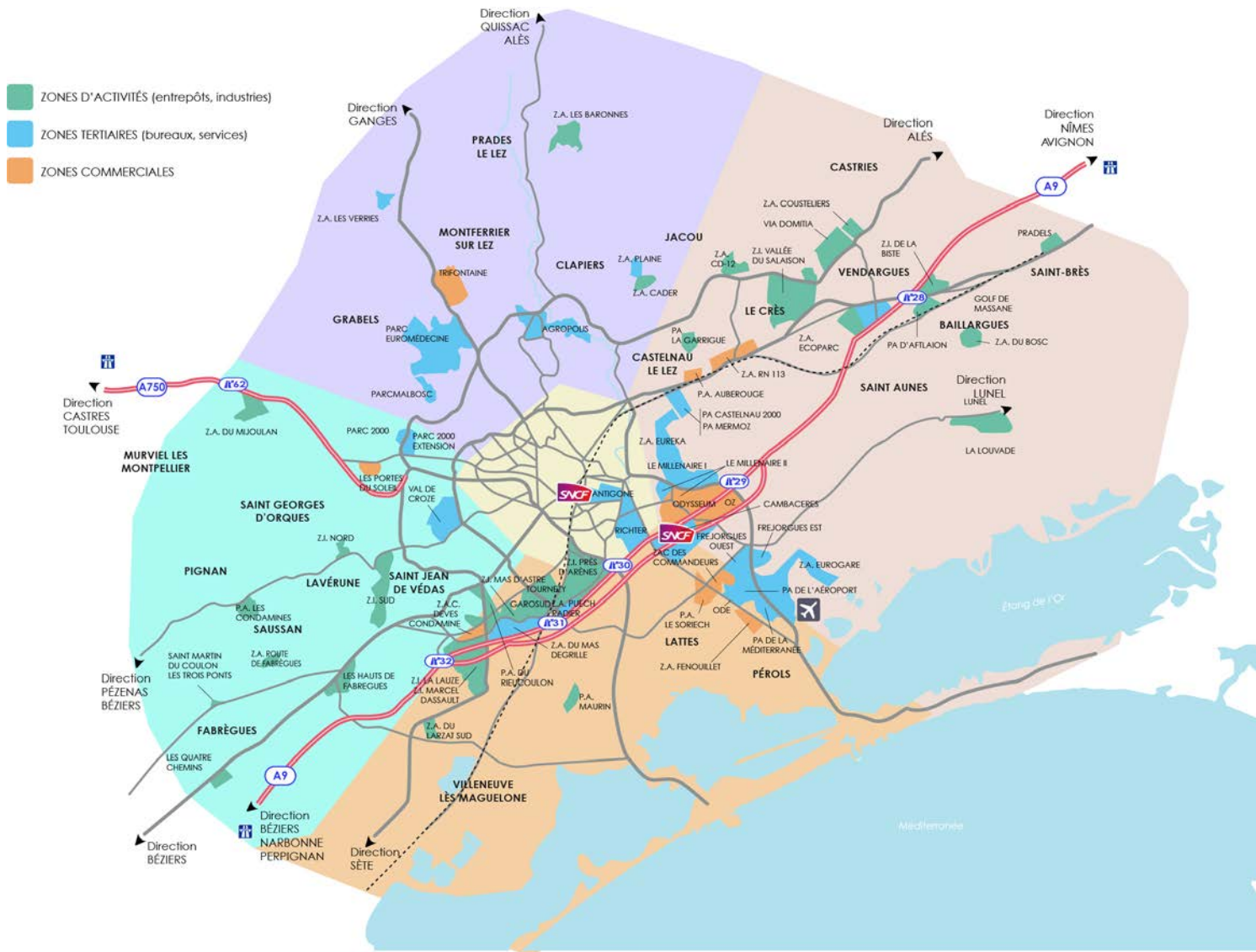
- Aéroport international Montpellier Méditerranée (60 destinations), près de 2 millions de passagers
- Nouveau hub Transavia avec 21 nouvelles destinations

Modes doux :

- Mobilité 2025 - VéloMagg' - Modulauto



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, PIOM, Mougère, Aéroport, Castries - Via Domitia, ...

Montpellier Sud : Pérols - Parc de l'Aéroport, Montpellier - Cambacères, 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 Med Vallée - Parc 2000, Agropolis, Euromédecine, Jacou - Clément Ader, Prades-le-Lez - Les Baronnes, Saint Clément de Rivière - Saint Sauveur, ...

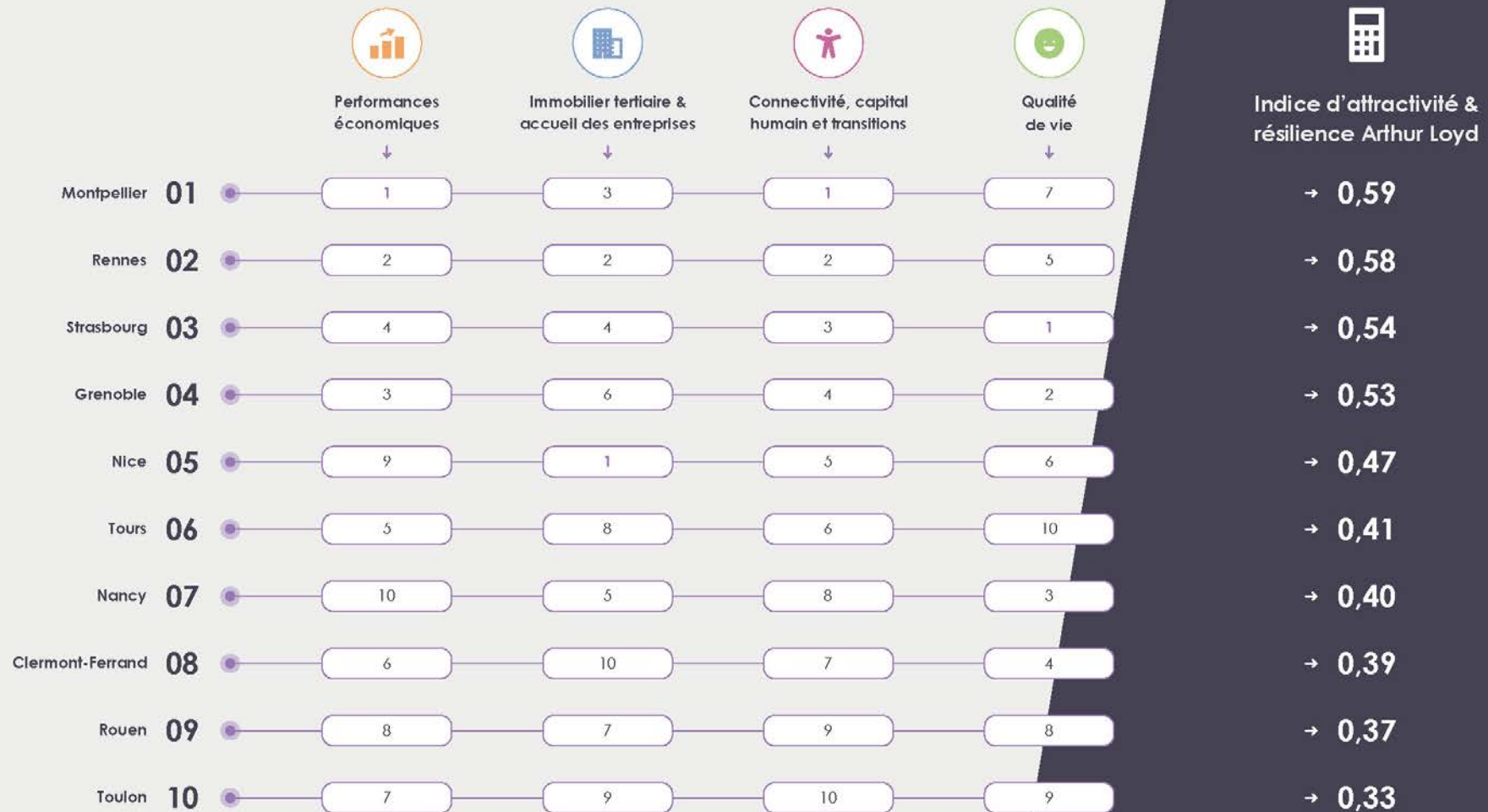
Montpellier Centre : Centre ville historique, Antigone, Richter, Port-Marianne, Nouveau Saint Roch, ...



BAROMÈTRE

Attractivité & résilience des métropoles
Transition des territoires

LES GRANDES MÉTROPOLIS



Montpellier : héraut du Languedoc ?

Montpellier se hisse à la première place du classement des grandes métropoles !

Sa forte croissance démographique, de même que son excellente accessibilité - via sa Ligne à Grande Vitesse - constituent la pierre angulaire de son succès.

Ainsi Montpellier connaît-elle une très bonne dynamique économique, que ce soit du fait d'une forte progression de son emploi privé et de sa masse salariale, ou encore d'une spécialisation croissante dans les activités métropolitaines supérieures. Pour ne rien gâcher, elle a pu compter sur un très bon climat des affaires à l'échelle régionale. Point moins positif, le taux de chômage - s'il est nettement orienté à la baisse - demeure quant à lui néanmoins élevé, atteignant 9,7 % à la fin 2021.

Le dynamisme exceptionnel du marché de bureaux à Montpellier illustre l'effervescence économique de ce territoire. Ainsi bénéficie-t-elle d'un niveau record de transactions, qui lui permet de faire jeu égal avec les plus grandes métropoles, notamment Toulouse, qui fait pourtant partie de la catégorie des très grandes métropoles françaises.

Montpellier peut par ailleurs compter sur de nombreux atouts pour s'imposer sur le champ de l'innovation. Sur le plan du développement durable, l'Hérault dispose ainsi de très bonnes capacités de production d'énergies renouvelables, photovoltaïques comme éoliennes. Elle ne connaît par ailleurs, dans sa catégorie, pas d'égale en termes de levées de fonds par les startups, et d'investissements dans les filières de transition climat !



1^{er}

Dynamisme démographique & présence de talents



3^{ème}

Ouverture à l'international



1^{er}

Innovation et transition écologique



3^{ème}

Performance du marché immobilier tertiaire



9^{ème}

Accueil des entreprises & coûts d'implantation



1^{er}

Transports nationaux et bornes de recharge



8^{ème}

Mobilité locale et mobilités douces



3^{ème}

Bilan économique



1^{er}

Résilience & dynamique économique



5^{ème}

Environnement et risques climatiques



9^{ème}

Aménités urbaines



4^{ème}

Enseignement supérieur



2^{ème}

Santé et sécurité



9^{ème}

Coût du logement



Paroles d'expert : de nouveaux besoins immobiliers pour de nouvelles filières économiques

> Focus sur Montpellier et l'Hérault, dans le Top 3 des investissements dans les filières de transition climat

Le département de l'Hérault, en Occitanie, figure parmi les territoires les plus dynamiques en 2021 comme en 2022, et compte de nombreux projets d'investissement dans les filières vertes de l'économie. Un nouveau gisement d'emplois, qui pourrait cependant trouver ses limites dans le territoire montpelliérain...

Michel PEINADO, Directeur Associé Arthur Loyd Occitanie Méditerranée, nous explique pourquoi.

L'avis du professionnel de l'immobilier d'entreprise

Notre territoire Occitanie-Méditerranée dispose d'atouts indéniables pour devenir un des leaders français et européens du développement durable. Le climat méditerranéen et notre position géographique nous donnent des atouts majeurs pour le développement des énergies renouvelables : éolien, solaire, hydraulique. Nous sommes dotés de pôles universitaires de premier ordre et de grands centres de recherche. Montpellier accueille par exemple le Centre International ICIREWARD UNESCO qui est un centre de recherche et de formation dédié à l'eau continentale. Nous possédons également un réseau de startups dans la filière transition écologique très dynamique, qui réalise de nombreuses levées de fonds et de grands groupes présents sur le territoire.

Nous sommes également une région qui connaît depuis longtemps une très forte croissance démographique alors que nous avons un territoire contraint par le littoral et le risque d'inondation, ce qui pousse promoteurs, architectes et aménageurs à faire preuve d'innovation en matière de construction.

Nous accueillons donc de nombreuses entreprises qui développent de nombreux projets. Si l'offre tertiaire de Montpellier peut répondre facilement aux besoins de ces acteurs économiques, ce n'est pas du tout le cas pour l'accompagnement des projets industriels. Non seulement nous constatons un déficit de locaux d'activités disponibles et adaptés aux demandes actuelles des entreprises, mais nous manquons cruellement de fonciers immédiatement mobilisables pour l'accueil de grands projets structurants de production qui doivent être la suite logique de toute la phase R&D. Un grand projet sur l'hydrogène décarboné dénommé GENVIA, porté par le CEA, SCHLUMBERGER NEW ENERGY, VINCI CONSTRUCTION et la Région OCCITANIE va pouvoir se concrétiser à Béziers grâce à la mobilisation des élus et collectivités. A la clé, un enjeu stratégique pour la France, une gigafactory à horizon 2030, 500 emplois directs et un écosystème (EDEN) autour de l'hydrogène vert. D'autres projets industriels liés à la transition énergétique cherchent aujourd'hui des solutions foncières. Sans un accompagnement tout particulier des collectivités territoriales, et surtout une simplification des démarches administratives par les services de l'État pour débloquer du foncier, ces projets ne pourront pas voir le jour dans notre territoire.

Michel PEINADO,
Directeur Associé
Arthur Loyd
Occitanie Méditerranée



SOMMAIRE

1

BUREAUX

LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

Evolution des transactions	P 13
Répartition neuf / seconde main	P 14
Répartition par secteurs géographiques	P 15
Focus Secteur Montpellier Est	P 17
Focus Secteur Montpellier Sud	P 18
Focus Secteur Montpellier Centre	P 19
Focus Secteur Montpellier Nord	P 20
Répartition par niveaux de surface	P 21
Typologie des utilisateurs	P 22
Répartition vente / location	P 23

LES VALEURS P 23

SITUATION DE L'OFFRE

Le stock à 12 mois	P 24
Production neuve	P 25

PRINCIPAUX PROGRAMMES NEUFS P 26

ANALYSES ET PERSPECTIVES P 29 -30

2

LOCAUX D'ACTIVITÉ

LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

Evolution des transactions	P 34
Répartition neuf / seconde main	P 35
Répartition par secteurs géographiques	P 36
Répartition par niveaux de surface	P 38
Typologie des utilisateurs	P 39
Répartition vente / location	P 40

LES VALEURS P 40

SITUATION DE L'OFFRE

Le stock à 12 mois	P 41
Situation de la demande placée / à l'offre à 12 mois	P 42

ANALYSES ET PERSPECTIVES P 43

3

FONCIER D'ENTREPRISE

LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

Evolution des transactions	P 45
Répartition par secteurs géographiques	P 46
Typologie des utilisateurs	P 46

LES VALEURS P 47

CONCLUSIONS P 47

PERSPECTIVES P 48 - 49

4

INVESTISSEMENT

L'INVESTISSEMENT EN FRANCE ET EN RÉGIONS - EVOLUTION P 51

L'INVESTISSEMENT À MONTPELLIER EN 2022 P 55

ZOOM SUR DEUX OPÉRATIONS ARTHUR LOYD OCCITANIE MÉDITERRANÉE P 58

- Tech Tower	P 58
- Terra	P 59

LIVRE BLANC DE L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE P 60

LE SALE AND LEASEBACK BY AL P 61



LE MARCHÉ DES BUREAUX

Ils nous ont fait ...

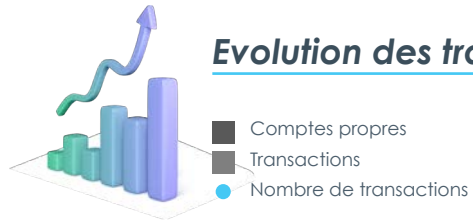


... confiance en 2022

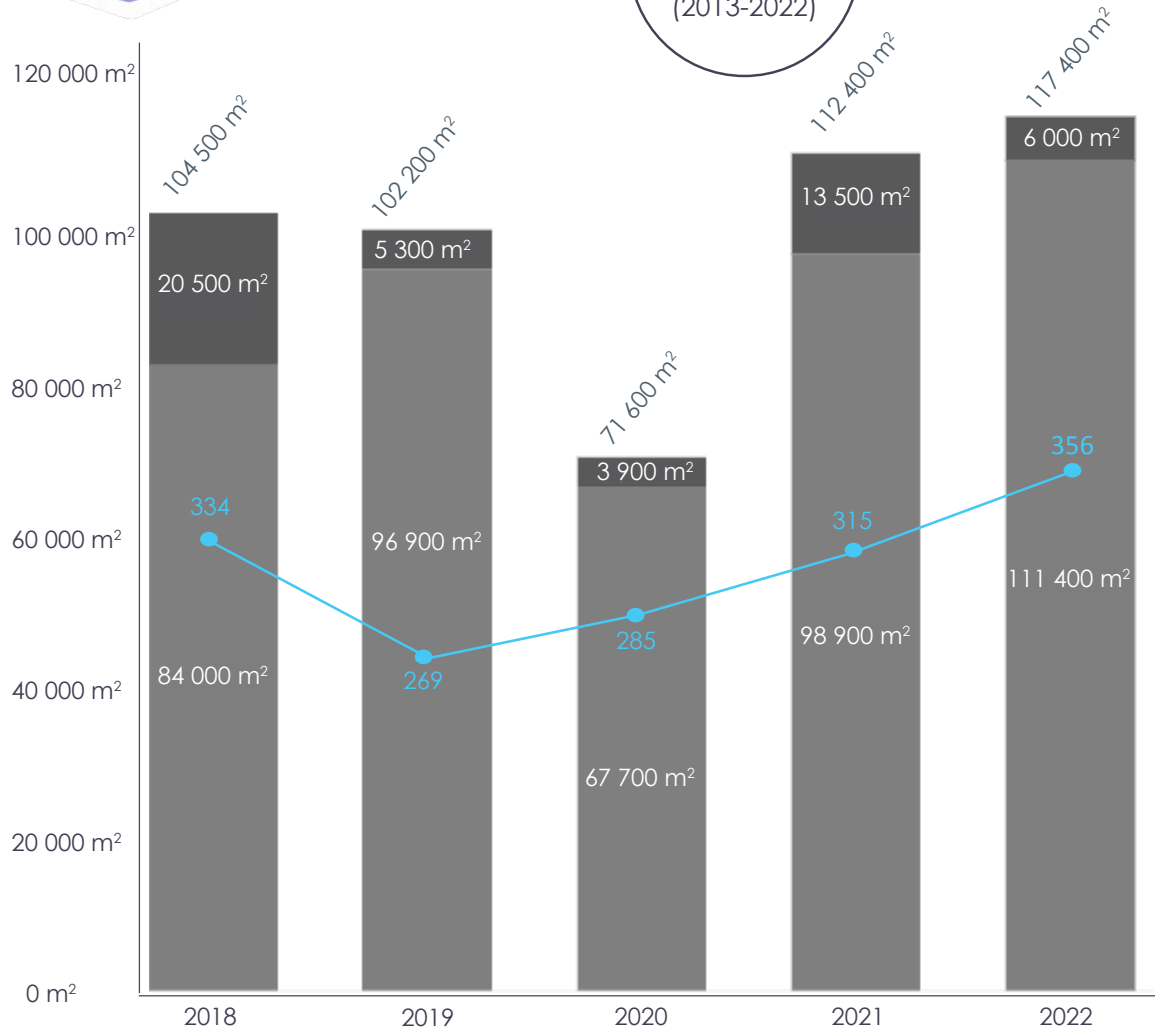




LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS



Moyenne annuelle de **86 950 m²** (2013-2022)



356 transactions
dont 59 en incubateurs /
pépinières

117 400 m²
placés

Pour la 2^{ème} année consécutive, le marché de Montpellier établit son nouveau record historique depuis la création de l'Observatoire en 2005. Avec 117 400 m² en 2022, le volume placé est en hausse de 4,4%. L'année a été contrastée avec un 1^{er} semestre très dynamique avant de connaître une période plus attentiste à partir de la rentrée du fait de la dégradation de la conjoncture économique. Avec ce résultat, Montpellier aura franchi le seuil des 100 000 m² 4 fois sur les 5 dernières années, seule 2020 avec la crise sanitaire faisant exception. Ce seuil devient clairement le niveau de référence de notre territoire.

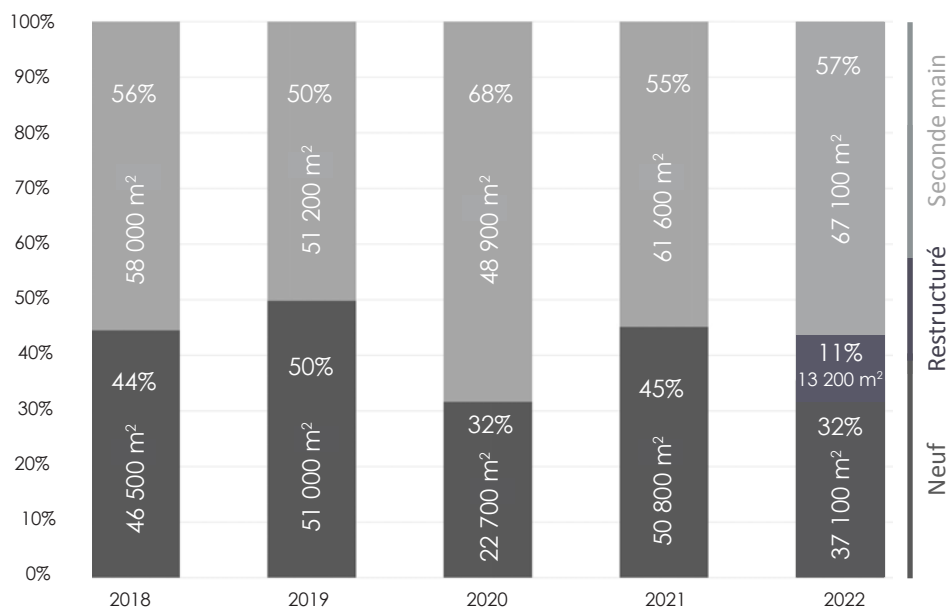


Le Top des marchés

Villes	Surfaces	v/s 2021
> Paris	2 108 000 m ²	+ 14%
> Lyon	325 000 m ²	+ 12%
> Lille	272 000 m ²	- 1%
> Aix / Marseille	159 000 m ²	- 3%
> Nantes	153 000 m ²	+ 21%
> Toulouse	149 000 m ²	+ 38%
> Bordeaux	148 000 m ²	+ 19%
> Montpellier	117 400 m²	+ 4%
> Rennes	non communiqué	
> Nice	82 000 m ²	+ 2%



Répartition neuf / seconde main



La faiblesse du stock neuf avec un nombre de livraisons très réduit laissait prévoir une chute significative de la part du neuf. Cela a été le cas avec 32% contre 45% en 2021. La faiblesse des livraisons 2022 a été amortie par une pré-commercialisation de certains programmes plus lointains comme Tech Tower (SNCF, KLESIA,...), Terra (FLEXO) ou les opérations de PIOM (ARKOLIA). De nombreuses livraisons de programmes neufs sont prévues en 2023 et la part du neuf devrait augmenter. À noter le succès de 2 immeubles totalement restructurés à Antigone (Le Mistral et L'Atalante) qui ont trouvé preneurs en 2022 (GROUPAMA, MLJ3M, REGIE DES EAUX). Les utilisateurs sont très sensibles à la qualité de vie de leurs équipes ainsi qu'aux performances thermiques des immeubles en raison du contexte énergétique. Cela profite totalement aux immeubles offrant un haut niveau de prestations. Le report sur le stock de seconde main s'est poursuivi en 2022 créant une vraie tension sur ce type d'offre.

Détail des comptes propres

- > **PSI**
Parc 2000 : 1 765 m²
- > **SIEL AMBULANCE**
Parc 2000 : 601 m²
- > **PROPTech**
Rive Gauche : 3 550 m²



Top 15 des transactions

- > SNCF - Tech Tower - Nouveau St Roch - Montpellier : 5 647 m² 
- > M3M - Etoile Richter - Montpellier : 4 043 m² 
- > GROUPAMA - Le Mistral - Montpellier Centre - 3 679 m²
- > ARKOLIA - Parc Industriel Or Méditerranée Mauguio : 3 200 m²
- > SERVICE DE L'ETAT - Appolo - Parc Eurêka - 2 144 m²
- > FLEXO - Cambacérès - Montpellier : 2 133 m² 
- > SANDAYA - Parc Industriel Or Méditerranée Mauguio - 2 128 m²
- > PACIFICA - Buziness Plaza - Parc Eurêka - 1 947 m²
- > OTTOBOCK - N'ICE - Parc de la Mougère : 1 800 m²
- > REGIE DES EAUX - Atalante - Antigone - Montpellier : 1 762 m²
- > MLJ3M - Atalante - Antigone - Montpellier : 1 760 m²
- > APEX ENERGIES - Parc Eurêka - Montpellier : 1 688 m² 
- > EDUSERVICES - Henri Bertin Sans Malbosc - 1 575 m²
- > AGENCE DE L'EAU - Bruyère 2000 - Parc du Millénaire - 1 519 m²
- > KLESIA - Tech Tower - Nouveau St Roch - Montpellier : 1 309 m² 



Répartition par secteurs géographiques



	M ² transactés			Nb de transactions		
	Transactions	Comptes propres	Total	%	Nombre	%
Montpellier Est	53 200 m ²	0 m ²	53 200 m ²	45 %	192	54 %
Montpellier Centre	29 800 m ²	3 600 m ²	33 400 m ²	29 %	46	13 %
Montpellier Sud	16 500 m ²	0 m ²	16 500 m ²	14 %	54	15 %
Montpellier Nord	9 800 m ²	2 400 m ²	12 200 m ²	10 %	50	14 %
Montpellier Ouest	1 600 m ²	0 m ²	1 600 m ²	1 %	11	3 %
Bassin de Thau	500 m ²	0 m ²	500 m ²	1 %	3	1 %
Total	111 400 m²	6 000 m²	117 400 m²		356	

Zoom sur Montpellier Nord



	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Autres	8 111 m ²	0 m ²	36
Parc 2000	991 m ²	2 366 m ²	6
Euromédecine	715 m ²	0 m ²	8
Total	9 818 m²	2 366 m²	50



Zoom sur Montpellier Sud



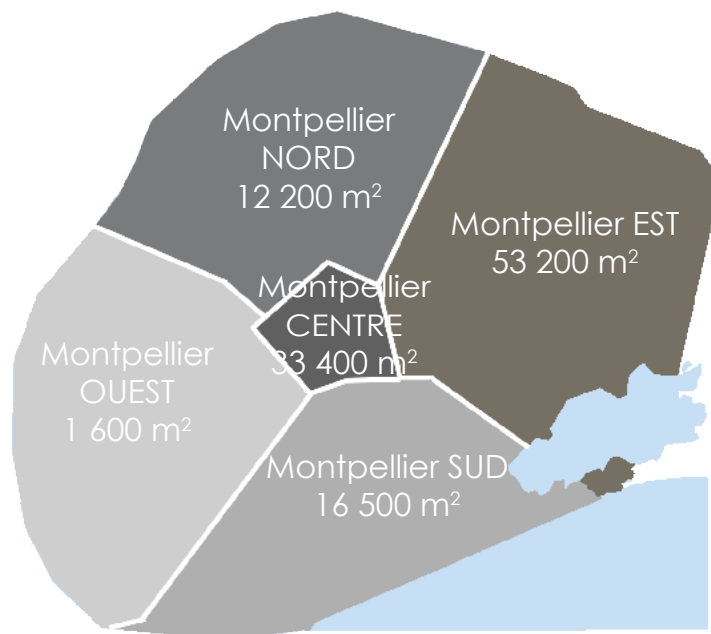
	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Près d'Arènes / Tournezy / Puech	5 876 m ²	0 m ²	19
Cambacérès	4 823 m ²	0 m ²	5
Autres	2 820 m ²	0 m ²	14
Parc de l'aéroport	1 714 m ²	0 m ²	9
Garosud	1 220 m ²	0 m ²	7
Parc de la Méditerranée	0 m ²	0 m ²	0
Total	16 453 m²	0 m²	54



Zoom sur Montpellier Centre



	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Ecusson / Antigone	17 910 m ²	0 m ²	38
Nouveau St Roch	7 673 m ²	0 m ²	5
Port Marianne	4 258 m ²	3 550 m ²	3
Total	29 841 m²	3 550 m²	46



Zoom sur Montpellier Est

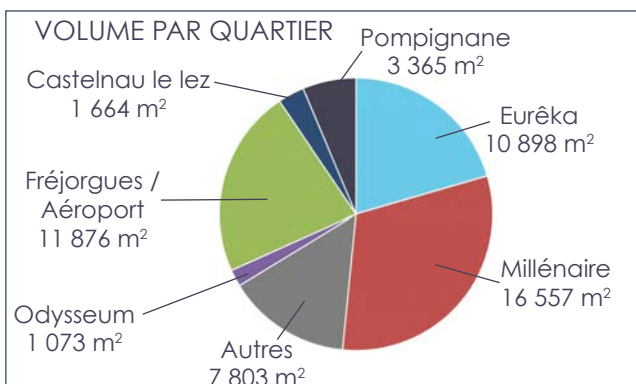
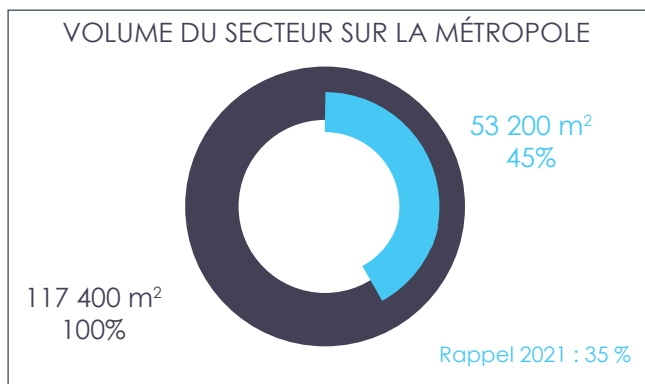


	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Millénaire	16 557 m ²	0 m ²	61
Fréjorgues / Aéroport	11 876 m ²	0 m ²	21
Eurêka	10 898 m ²	0 m ²	54
Autres	7 803 m ²	0 m ²	33
Parc de la Pompignane	3 365 m ²	0 m ²	6
Castelnau-le-Lez	1 664 m ²	0 m ²	13
Odysseum	1 073 m ²	0 m ²	4
Total	53 236 m²	0 m²	192

Le secteur Est continue à être le plus attractif du territoire. C'est le secteur le plus tertiaire de Montpellier avec des zones historiques comme le Millénaire. Les opérations situées autour de l'Aéroport sont venues compléter cette attractivité avec une nouvelle offre qualitative dans un secteur plus fluide en circulation. Les résultats du secteur Centre sont très bons avec 29% du volume placé grâce à la présence en 2022 d'offres importantes (Tech Tower en neuf, Le Mistral et L'Atalante en restructuré). Ces résultats reflètent toute la potentialité de ce secteur qui dispose d'une offre inférieure à la demande. Sur le secteur Sud, nous enregistrons en 2022 les premières transactions de Cambacères. Sur cette zone, 4 bâtiments seront livrés en 2023 pour 32 000 m² SDP, point de départ du nouveau business parc de la Métropole. Enfin, les résultats du secteur Nord restent décevants. Les 1^{ères} opérations estampillées Med Vallée sont en cours de préparation et vont permettre un nouveau dynamisme sur ce secteur.



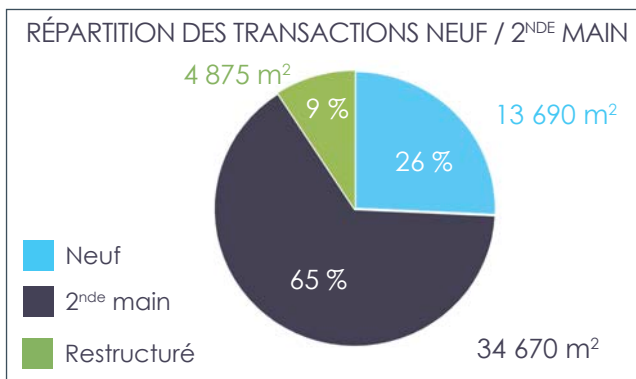
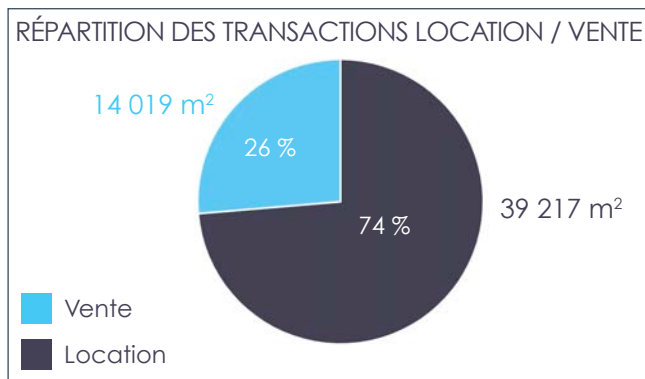
FOCUS Secteur Montpellier Est



LES VALEURS

Neuf	Location	Vente
Business parc	170 / 185 €	2 500 / 2 800 €
Diffus	145 / 160 €	2 000 / 2 200 €

Seconde main	Location	Vente
Business parc -10 ans ou totalement rénové	140 / 150 €	1 800 / 2 000 €
Business parc +10 ans	120 / 140 €	1 400 / 1 800 €
Diffus	100 / 120 €	1 200 / 1500 €



TRANSACTIONS 2022 SUR LE SECTEUR



3 200 m²
Arkolia
PIOM



2 144 m²
Service de l'Etat
Eurêka



1 947 m²
Pacifica
Eurêka



2 128 m²
Sandaya
PIOM



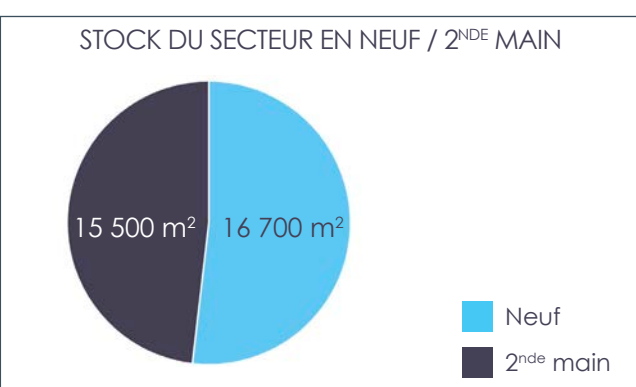
1 800 m²
Ottobock
Parc de la Mougère



1 688 m²
Apex Energies
Eurêka

PRINCIPALES OFFRES

Immeuble	Surface	Livraison
L'Albatros	6 260 m ²	2023
Le Cube	5 227 m ²	2023
Arion III	4 457 m ²	2024
Weko	4 085 m ²	2024
Eco'Up	3 897 m ²	2023





FOCUS Secteur Montpellier Sud

LES VALEURS

Neuf		
	Location	Vente
Quartier TGV	175 / 185 €	2 650 / 2 800 €
Business parc	160 / 175 €	2 500 / 2 700 €
Diffus	145 / 160 €	2 000 / 2 300 €

Seconde main		
	Location	Vente
Business parc -10 ans ou totalement rénové	140 / 150 €	1 800 / 2 000 €
Business parc +10 ans	120 / 140 €	1 400 / 1 800 €
Diffus	100 / 120 €	1 200 / 1 500 €

TRANSACTIONS 2022 SUR LE SECTEUR



2 133 m²
Flex'o
Cambacères

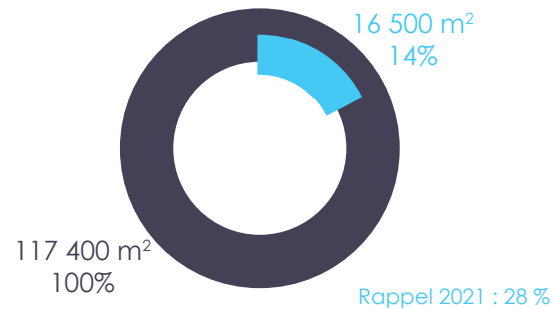


1 398 m²
Luma
Cambacères

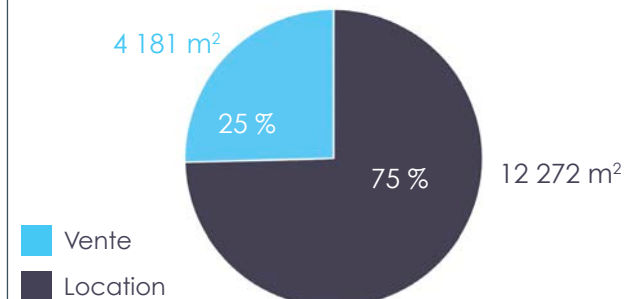


562 m²
Home Santé
Prés d'Arènes

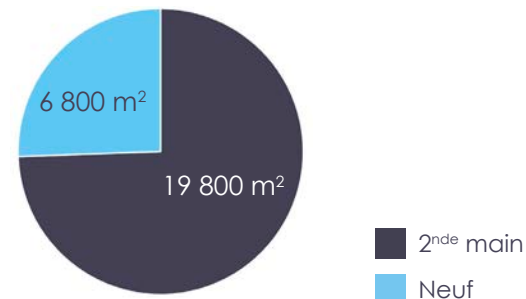
VOLUME DU SECTEUR SUR LA MÉTROPOLE



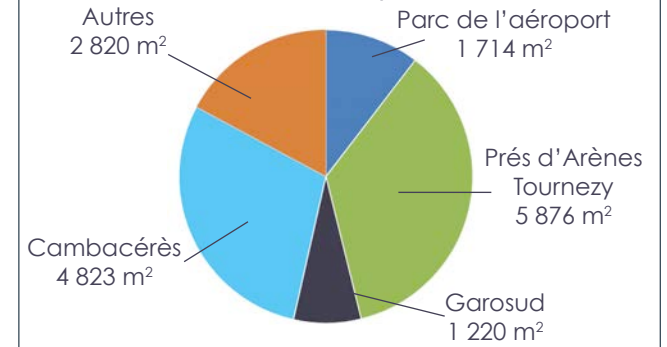
RÉPARTITION DES TRANSACTIONS LOCATION / VENTE



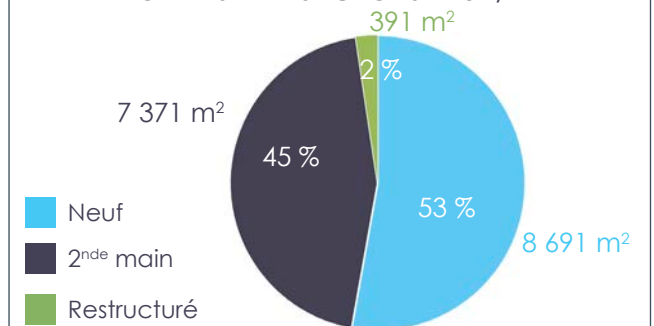
STOCK DU SECTEUR EN NEUF / 2^{NDE} MAIN



VOLUME PAR QUARTIER



RÉPARTITION DES TRANSACTIONS NEUF / 2^{NDE} MAIN

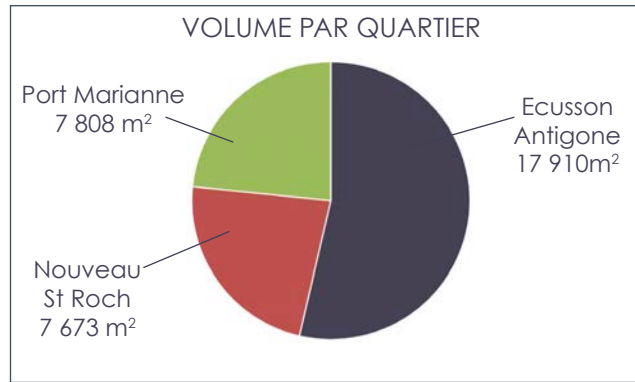
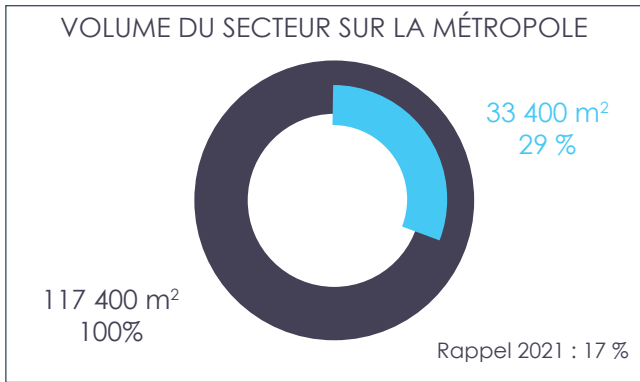


PRINCIPALES OFFRES

Immeuble	Surface	Livraison
Nexus	8 533 m ²	2024
Un'Plug	8 250 m ²	2023
Terra	5 357 m ²	2023
Ethic	2 597 m ²	2023



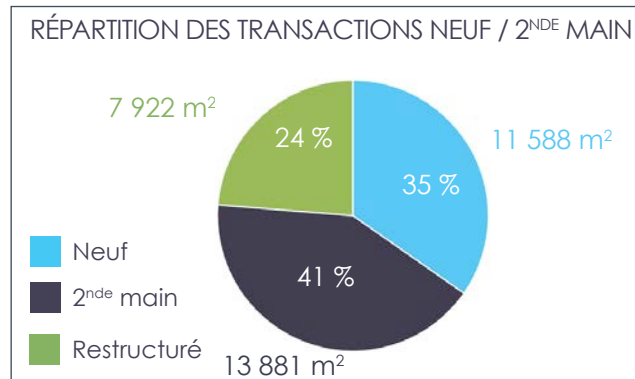
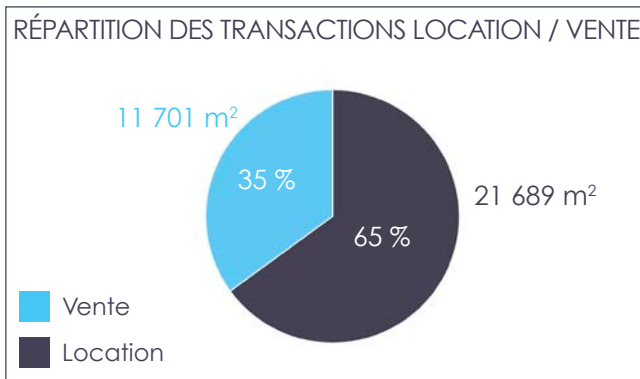
FOCUS Secteur Montpellier Centre



LES VALEURS

Neuf	Location	Vente
Centre Prime (Port Marianne, Nouveau St Roch)	185 / 195 €	2 800 / 3 000 €
Ecusson / Antigone (restructuration)	170 / 180 €	2 500 / 2 700 €

Seconde main	Location	Vente
Centre Prime (Port Marianne)	140 / 160 €	2 000 / 2 400 €
Ecusson / Antigone	125 / 145 €	1 600 / 2 000 €
Diffus	100 / 120 €	1 200 / 1 500 €



TRANSACTIONS 2022 SUR LE SECTEUR



5 647 m²
SNCF
Nouveau St Roch



1 309 m²
Klesia
Nouveau St Roch



4 043 m²
M3M
Etoile Richter



3 679 m²
Groupama
Centre



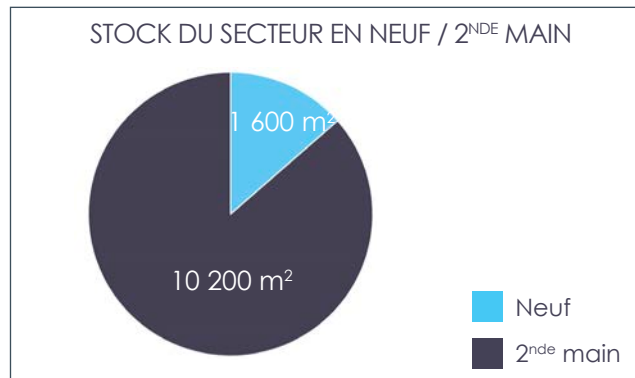
1 760 m²
MLJ3M
Antigone



1 762 m²
Régie des eaux
Antigone

PRINCIPALES OFFRES

Immeuble	Surface	Livraison
EAI	2 482 m ²	2024
Carré Montmorrency	1 322 m ²	Disponible
Le Clos des Muses	1 005 m ²	2023
Les Echelles de la Ville	390 m ²	Disponible





FOCUS Secteur Montpellier Nord

LES VALEURS

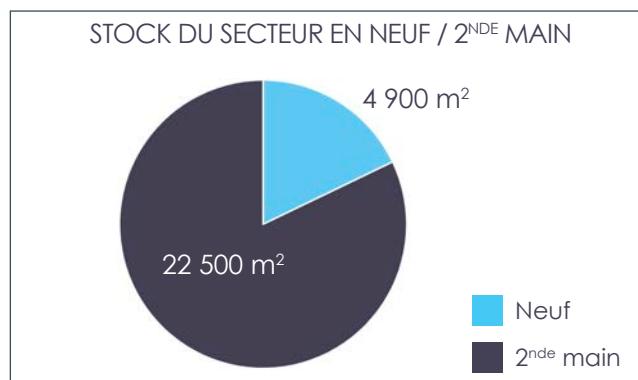
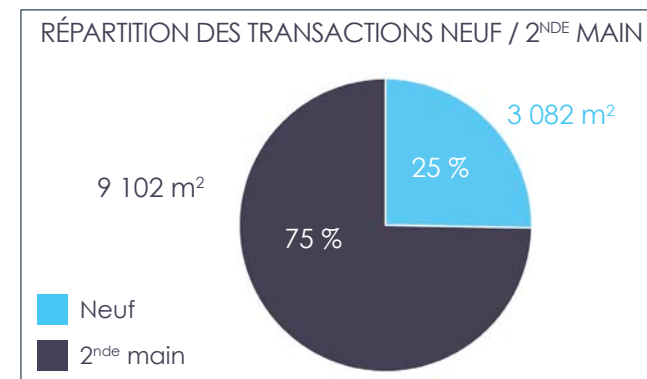
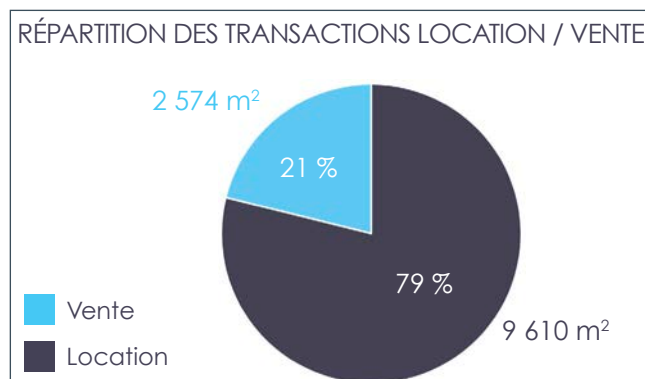
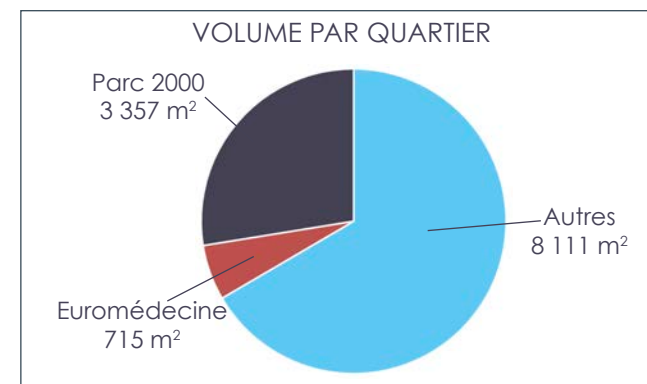
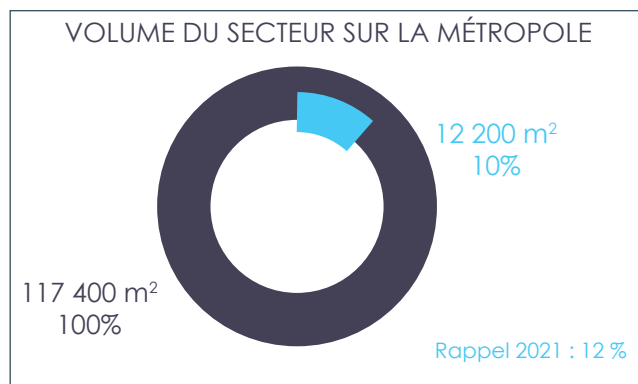
Neuf	Location	Vente
Business parc	150 / 170 €	2 200 / 2 600 €
Diffus	140 / 160 €	2 000 / 2 400 €

Seconde main	Location	Vente
Business parc -10 ans ou totalement rénové	120 / 140 €	1 500 / 1 800 €
Business parc +10 ans	100 / 120 €	1 100 / 1 500 €
Diffus	90 / 110 €	1 000 / 1 200 €

TRANSACTIONS 2022 SUR LE SECTEUR



1 575 m²
Eduservices
Malbosc



PRINCIPALES OFFRES

Immeuble	Surface	Livraison
Galera	17 000 m ²	2022
Puech Villa	3 500 m ²	2025
Pierres Vives	2 100 m ²	2023
ZAC Saint Sauveur	1 500 m ²	2023

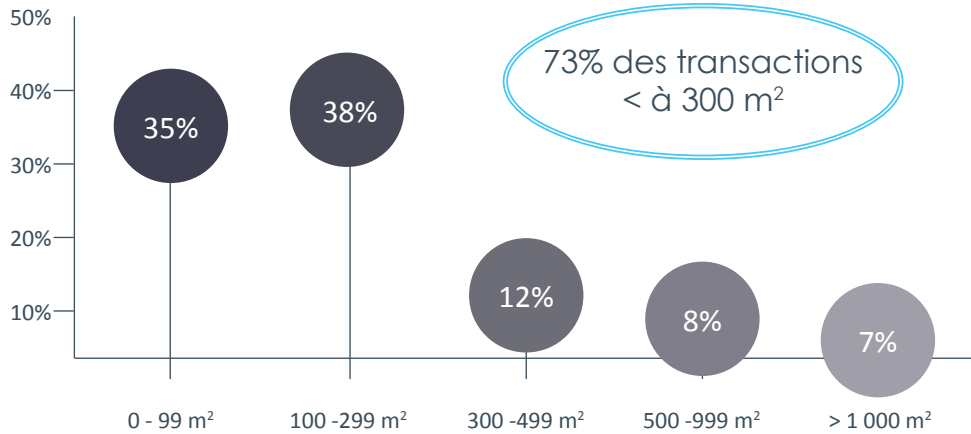




Répartition par niveaux de surface

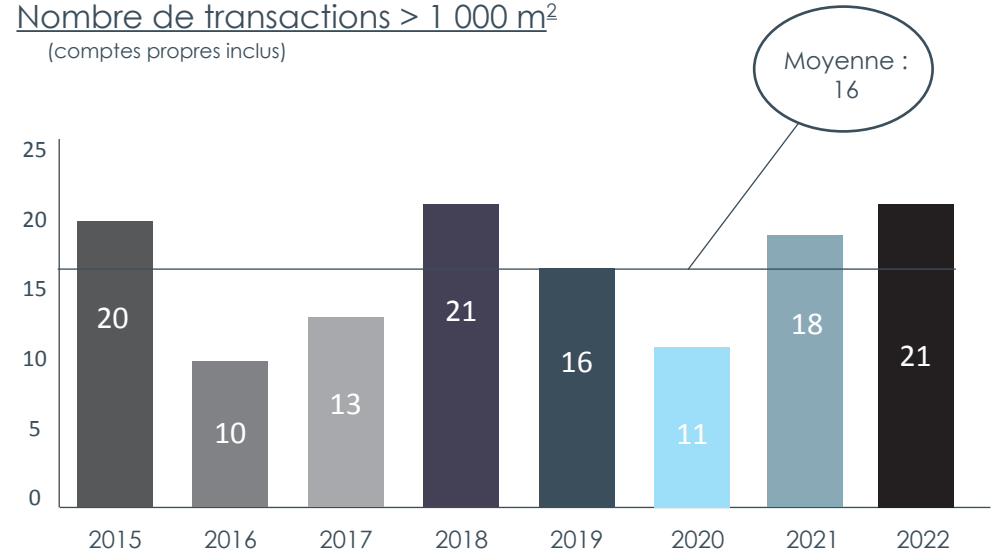


Répartition des transactions par niveaux de surface

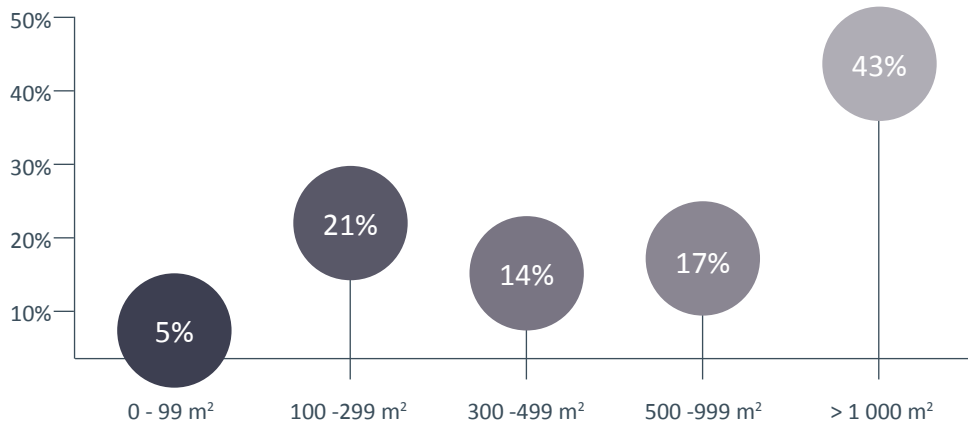


Nombre de transactions > 1 000 m²

(comptes propres inclus)



Répartition du volume par niveaux de surface

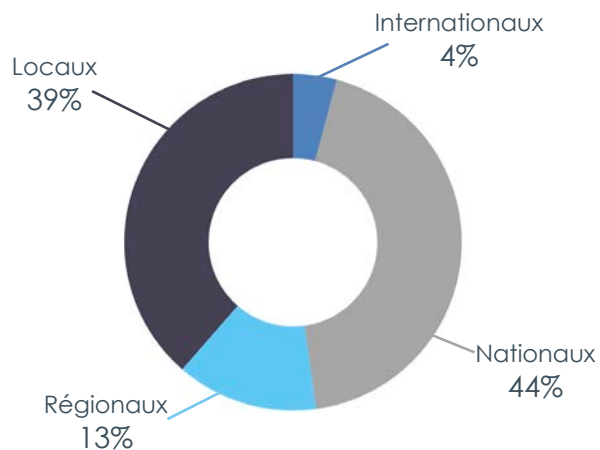


Avec 21 transactions dont 2 en comptes propres, le segment supérieur à 1 000 m² représente 43% du volume global. Les grands utilisateurs ont accéléré leur stratégie immobilière en s'adaptant aux nouvelles attentes de leurs équipes (nouveaux aménagements pour améliorer la qualité de vie, flex-office pour rationaliser une dose partielle de télétravail, espaces collaboratifs, surfaces extérieures). La livraison de nombreux programmes neufs en 2023 devrait inciter ces grands utilisateurs à transférer leurs bureaux. Si le segment des petites surfaces inférieures à 300 m² reste toujours aussi dynamique avec 237 transactions, celui des surfaces intermédiaires (300/999 m²) a été particulièrement actif en 2022 avec 66 mouvements.

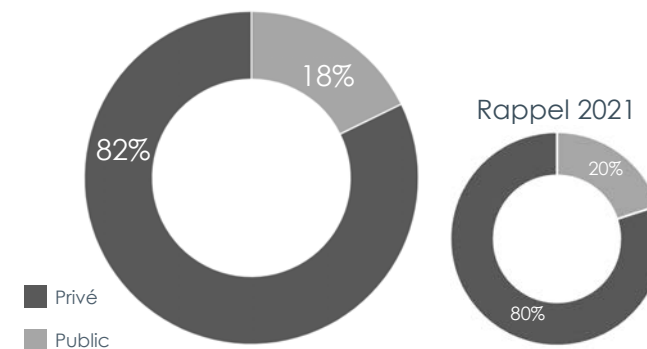


Typologie des utilisateurs en 2022

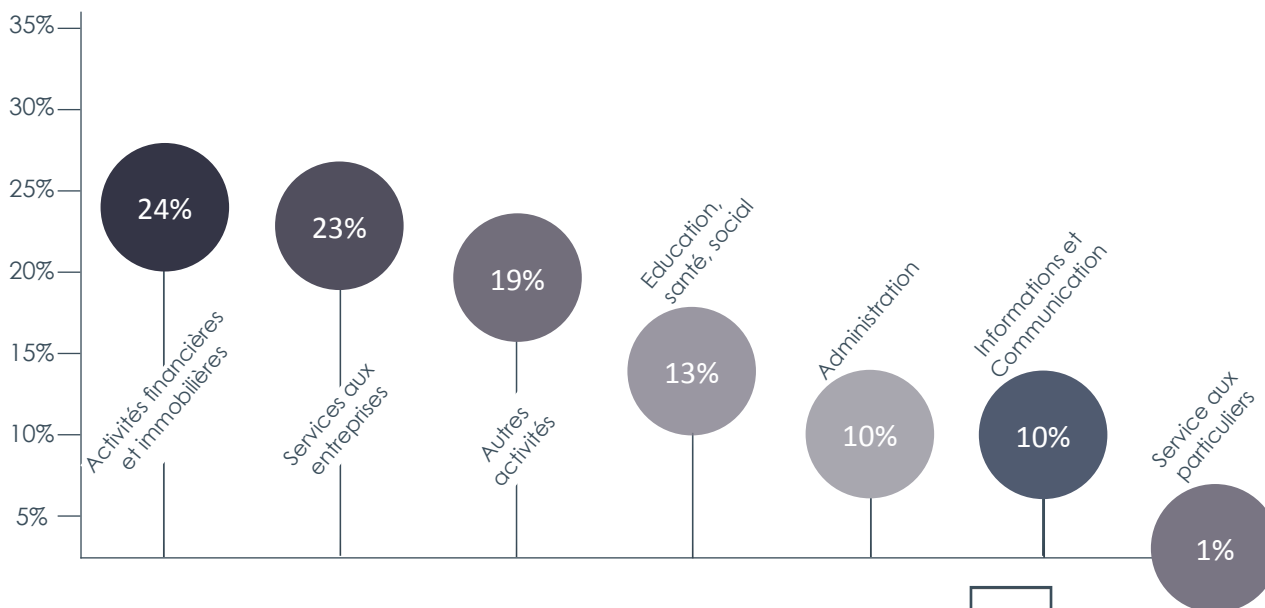
Origine des utilisateurs en volume de transactions



Répartition privé / public en volume de transactions



Activité des utilisateurs en volume de transactions



Surface moyenne transactée en 2022 :

329 m²

Surface moyenne hors transactions incubateurs et pépinières :

391 m²

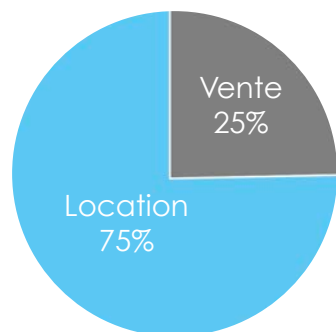
Surface moyenne hors transactions incubateurs / pépinières / comptes propres :

375 m²



Répartition vente / location en volume

(hors comptes propres)



Rappel 2021 :

- Location à 86%

- Vente à 14%

- Très forte demande à la location avec 75 % du volume placé
- Plus de 290 transactions locatives (dont 57 en pépinières/incubateurs), nouveau record du marché
- 13 transactions du top 15 à la location
- Marché de Montpellier très attractif pour les investisseurs
- Près de 60 transactions à l'acquisition
- Acquisition bureaux neufs : 5 700 m² en 22 transactions
- Acquisition bureaux seconde main : 17 400 m² en 36 transactions

ANALYSE

Nette augmentation de toutes les valeurs en raison du très bon niveau de la demande, de la faiblesse de l'offre, de la qualité des programmes neufs et de l'augmentation des prix de construction.

Analyse location :

- Les valeurs en centre-prime se rapprochent rapidement du seuil des 200 € au Nouveau Saint Roch
- Pour les programmes en Business Parc, les coûts de construction entraînent une augmentation maîtrisée
- 2 offres restructurées en secteur centre se sont transactées à 175 et 185 €

Analyse vente :

- La plus forte hausse concerne les offres en seconde main et notamment les petits immeubles indépendants
- Les programmes neufs subissent, comme pour le locatif, la hausse des coûts de construction ainsi que l'impact de la RE2020

LES VALEURS DU MARCHÉ

• Neuf (*)

	Location	Vente
Centre Prime	185 / 195 €	2 800 / 3 000 €
Business parc	165 / 180 €	2 500 / 2 800 €
Diffus	150 / 165 €	2 000 / 2 500 €
Moyenne 2022	176 €	2 300 €

(*) Hors parking, HT

• Seconde main

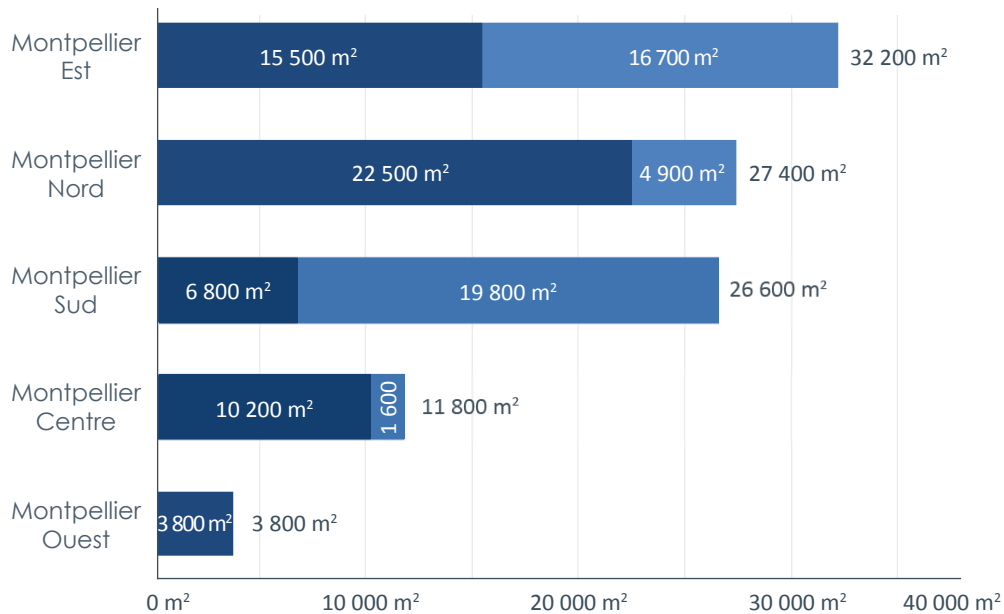
	Location	Vente
Centre Prime	140 / 160 €	2 000 / 2 400 €
Restructuré secteur Centre	165 / 185 €	2 500 / 2 700 €
Restructuré autres secteurs	150 / 165 €	2 200 / 2 500 €
Business parc - 10 ans ou totalement rénové	130 / 150 €	1 800 / 2 200 €
Business parc + 10 ans ou diffus	110 / 130 €	1 400 / 1 800 €
Moyenne 2022	141 €	2 150 €



SITUATION DE L'OFFRE

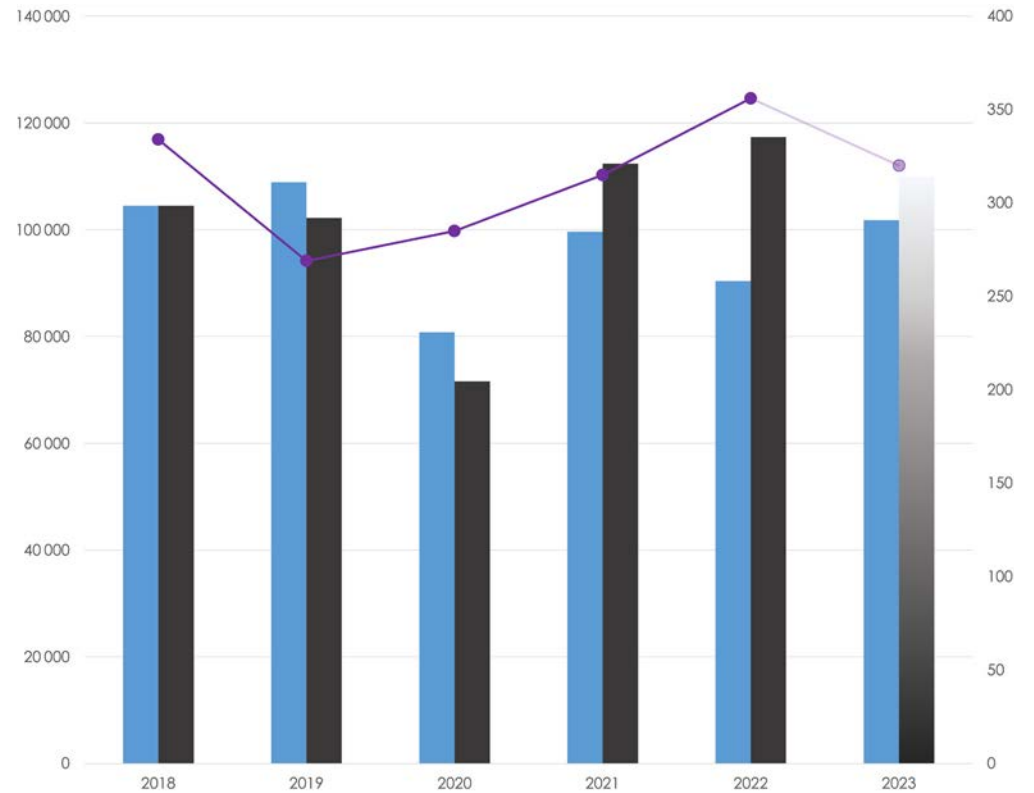
Le stock à 12 mois et la Situation de la demande placée / à l'offre à 12 mois

Le stock à 12 mois



■ 2nd main : 58 800 m²
■ Neuf : 43 000 m²
.....
TOTAL 101 800 m²

Situation de la demande placée / à l'offre à 12 mois



■ Stock à 12 mois
■ M² transactés
● Nombre de transactions



Production neuve identifiée 2024 / 2025

	2024	2025	Total
Montpellier Sud	26 600 m ²	30 800 m ²	57 400 m ²
Montpellier Est	29 800 m ²	26 000 m ²	55 800 m ²
Montpellier Nord	2 000 m ²	15 500 m ²	17 500 m ²
Montpellier Centre	2 500 m ²	0 m ²	2 500 m ²
Montpellier Ouest	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Total	60 900 m²	72 300 m²	133 200 m²



Taux de vacance
5 %



Le stock de bureaux à 12 mois sera d'environ 102 000 m², soit moins d'un an de stock. Le marché a connu 2 années avec une demande importante et très peu de livraisons de programmes neufs. Cette forte demande s'est considérablement rabattue sur l'offre de seconde main qui était immédiatement disponible. Cette offre de seconde main est au plus-bas niveau historique avec moins de 60 000 m² dont un site de 18 000 m² au nord de Montpellier. La tension sera importante en 2023, notamment dans le secteur de Montpellier Est. En revanche, 15 livraisons de programmes sont prévues cette année : les 4 immeubles de l'enveloppe urbaine de Cambacérès (TERRA, LEAD, ETIC, UNPLUG), l'ALBATROS et le CUBE à la Mogère, Le PRISM à Port Marianne République (déjà commercialisé), ECO'UP à Eurêka, les 3 derniers immeubles de BUSINESS PARK Garosud, GOTHAM et PIERREVIVES au nord, le 730 à St Jean de Védas et une opération privée à Saint Clément de Rivière. Ces immeubles représentent une offre disponible de 43 000 m². La production 2024/2025 est déjà engagée, en quantité suffisante et d'une grande qualité. Le neuf va animer le marché à partir de 2023 et ainsi permettre de libérer quelques surfaces de seconde main.



PRINCIPAUX PROGRAMMES NEUFS



ALBATROS - ZAC de l'Aéroport
Surface totale : 6 260 m²



UNPLUG - ZAC Cambacérés
Surface totale : 8 200 m²



LE CUBE - Parc de la Mogère
Surface totale : 5 300 m²



GOTHAM - ZAC Pierres Vives
Surface totale : 1 700 m²
Surface disponible : 910 m²



ECO'UP - Parc Eurêka
Surface disponible : 3 897 m²



LEAD - ZAC Cambacérés
Surface disponible : 1 109 m²



EAI
Surface disponible : 2 481 m²



ETIC - ZAC Cambacérés
Surface disponible : 2 596 m²



TERRA - ZAC Cambacérés
Surface totale : 7 636 m²



2A / 2B - Garosud
Surface disponible 2A : 805 m²
Surface disponible 2B : 1 213 m²



PIERRES VIVES - ZAC Pierres Vives
Surface disponible : 2 073 m²

Livraisons 2023



VITALIA - Baillargues
Surface disponible : 4 916 m²



INFINY - Eurêka
Surface disponible : 3 398 m²



NEXUS - ZAC Cambacérés
Surface disponible : 8 533 m²



LAB & CO - Vendargues
Surface disponible : 897 m²



ARION III - ZAC Hippocrate
Surface totale : 4 457 m²



L'ARCHARES - Fréjorgues Ouest
Surface totale : 5 600 m²



WEKO - ZAC Hippocrate
Surface disponible : 4 085 m²



Tournezy
Surface disponible : 1 259 m²



LE CASTELLE - Garosud
Surface disponible : 1 631 m²



LE CONDOR - Prés d'Arènes
Surface disponible : 1 149 m²



Stock production 2024



LA HALLE NOVA - ZAC Cambacérés
Surface disponible : 19 570 m²



LA NORIA - Millénaire
Surface disponible : 4 404 m²



O2 - Parc Majoria
Surface disponible : 8 500 m²



CAMPUS MED VALLÉE - Euromédecine
Surface disponible : 13 600 m²



PUECH VILLA - Euromédecine
Surface disponible : 3 522 m²



EQUILIBRE - Prés d'Arènes
Surface disponible : 3 000 m²



INTENS'IT - Eurêka
Surface disponible : 5 400 m²



CASTEL MED PARK - Castelnau le Lez
Surface disponible : 8 000 m²



Stock Production 2025



ANALYSE & PERSPECTIVES

Analyse 2022

- > Très bonne année et **record** depuis la création de l'Observatoire en 2005 : **117 400 m²**
- > Evolution du marché sur 2022 : + 4,4%
- > Très peu d'opérations de comptes propres (3 pour 5 900 m²)
- > Très bonne tenue du nombre de transactions : **356 demandes placées** dont 59 dans les incubateurs et pépinières de la Métropole
- > Surface moyenne hors comptes propres et transactions incubateurs : **375 m²** (358 m² en 2021)
- > **21** transactions supérieures à 1 000 m² (18 en 2021) représentant **43%** du volume placé
- > Dans la continuité de 2021, les grands comptes ont très clairement animé le marché des grandes surfaces
- > **Top transaction : SNCF (5 647 m²)** au quartier Nouveau Saint-Roch sur l'immeuble Tech Tower (promoteur : Promoval)
- > **73%** des transactions inférieures à **300 m²**
- > Le **secteur Est** reste le plus apprécié dans le choix des implantations des entreprises avec **45%** des surfaces placées et de nombreuses transactions (192)
- > Très bonne tenue du **secteur Centre** avec **6 transactions majeures du top 15**, ce qui démontre la potentialité de ce secteur lorsque l'offre est présente
- > Le secteur Sud arrive en 3^{ème} position avec 14% des surfaces placées. Au vu des nombreux programmes en chantier, notamment à Cambacérés, la part de ce secteur va prendre de l'importance
- > Encore très peu de livraisons en 2022 : L'Arion II (extension), L'Onyx, Le Symbios, le N'Ice, Le 610
- > Part très importante à la **location** avec **75%** du volume placé - marché très attractif pour les investisseurs
- > Le marché est équilibré entre les entreprises de dimensions nationales ou internationales (48%) et celles à dimension locales ou régionales (52%)
- > Les valeurs sont clairement orientées à la hausse. A noter la flambée des prix sur les bâtiments indépendants de seconde main
- > **Loyer prime Montpellier : 195 € H.T** (Nouveau St Roch)





ANALYSE & PERSPECTIVES

Perspectives 2023

- > **Parc tertiaire** de Montpellier : environ **2 millions** de m²
- > Taux de **vacance** : **5%**
- > **Stock à 12 mois** : **101 800 m² dont 43 000 m² de neuf**
- > **Moins de 12 mois de stock**
- > Cette situation s'explique par un très faible niveau de l'offre de seconde main avec seulement 58 800 m², plus faible niveau historique
- > Montpellier retrouve à partir de 2023 un très bon niveau de stock de produits neufs ce qui n'était plus le cas depuis 2019
- > **Livraisons 2023** : UnPlug (8 250 m² disponibles - 1 700 m² sous option), Terra (5 257 m² disponibles) et Etic (3 400 m² disponibles) à Cambacérès, L'Albatros (6 260 m² disponibles) et Le Cube (5 227 m² disponibles) à l'Aéroport, Eco'Up (3 897 m² disponibles) à Eurêka, Pierrevives (2 073 m² disponibles), Business Parc (2 000 m² disponibles) à Garosud et une opération privée de 1 487 m² à Saint Clément de Rivière
- > **Livraisons 2024** commercialisables en 2023 : Nexus à Cambacérès, l'Arion III et Weko à Hippocrate, Infiny à Eurêka, Le Castelle à Garosud, Vitalia à Baillargues, Archarès à Fréjorgues et Lab&Co à Vendargues
- > La **production 2024** représente **60 900 m²** de surfaces disponibles
- > Le secteur Sud pourrait dépasser en 2023 pour la 1^{ère} fois le secteur Est grâce aux 1^{ers} programmes de Cambacérès
- > Le **marché de la seconde main** sera **sous forte tension** en 2023
- > **Les valeurs** devraient continuer à **progresser** légèrement notamment en **secteur prime** sur lequel les loyers atteindront les 200€ H.T./m²/an
- > L'amélioration du stock de produits neufs devrait inciter les utilisateurs en 2023. Malgré le retournement de conjoncture économique constaté depuis la rentrée 2022, nous sommes **confiants** sur les prévisions de volume placé en **2023**





LE MARCHÉ DES ENTREPÔTS & LOCAUX D'ACTIVITÉ

Ils nous ont fait ...



... confiance en 2022





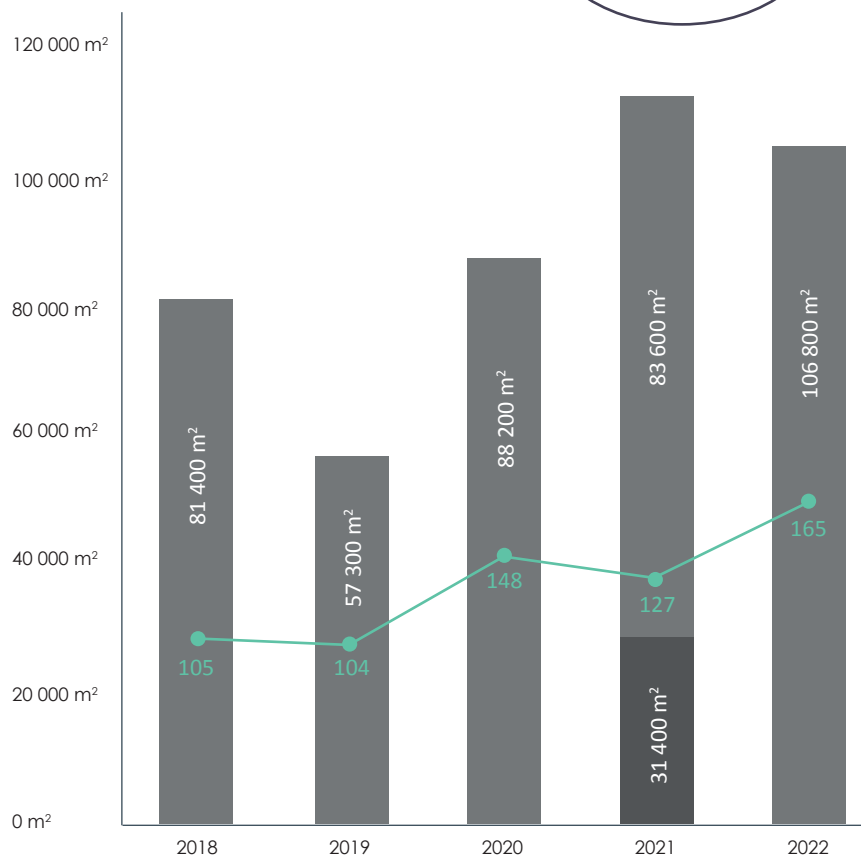
LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS



Evolution des transactions

- Locaux d'activité
- Entrepôts
- Nombre de transactions

Moyenne annuelle de
84 950 m²
(2013-2022)



165
transactions

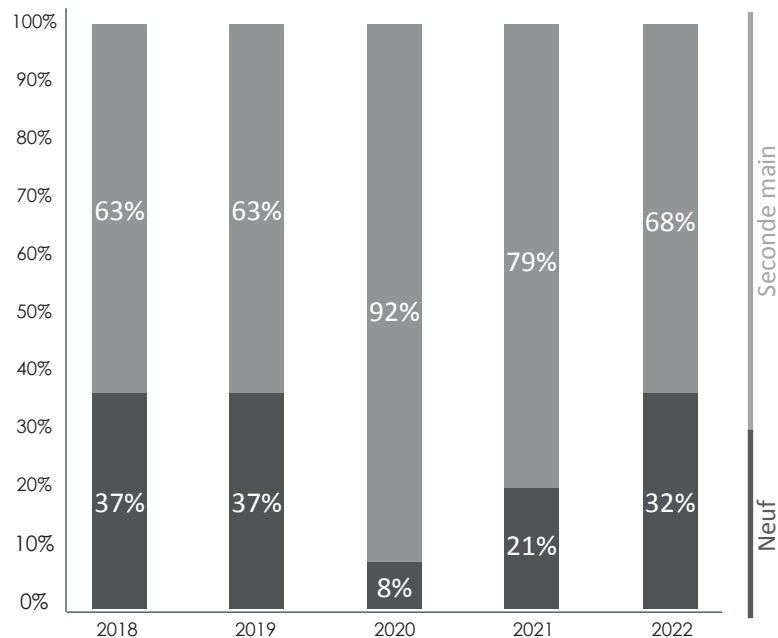
106 800
m² placés

Le périmètre d'étude de l'Observatoire a été élargi à compter de cette année aux territoires du Bassin de Thau et du Pays de Lunel. Sur ces territoires, près de 17 000 m² ont été placés en 2022. A périmètre constant, les résultats 2022 auraient été de 90 000 m². C'est un bon résultat au vu de la faiblesse du stock. Les utilisateurs de locaux d'activités ont été particulièrement actifs en 2022 avec 165 mouvements enregistrés. Aucune transaction d'entrepôt n'a été réalisée. Les Comptes Propres représentent plus de 19 000 m² pour 8 opérations.





Répartition neuf / seconde main (comptes propres inclus)



Si nous retirons les Comptes Propres, le neuf représente seulement 11 000 m². Malgré ce faible résultat en volume, il est intéressant de relever que 35 opérations concernent des locaux neufs. La majorité de ces transactions sont réalisées dans les promotions de bâtiments d'activités multi-occupants. En 2022, plusieurs programmes étaient en cours à Montpellier Garosud, Parc 2000, Fabrègues, Sète, Vendargues et Mauguio. En 2023, de nouvelles opérations seront lancées à Cournonterral, Vailhauquès, Saint Georges d'Orques et Vendargues.



Détail des comptes propres

- > Services Techniques Métropole - Fabrègues - 4 996 m²
- > Clinique vétérinaire Languedocia - Parc 2000 - 3 177 m²
- > Bel Abri France - Fabrègues - 2 890 m²
- > Electric Motion - Saint Brès - 2 558 m²



Top 5 des transactions

- > Transports Laso - Sète - 7 257 m²
- > DBF - Mireval - 3 178 m²
- > Conceptole - Vendargues - 3 030 m²
- > SA Nicollin - Montpellier Près d'Arènes - 2 300 m²
- > Auto Protech - Saint Jean de Védas La Lauze - 2 100 m²



Répartition par secteurs géographiques

Zoom sur Montpellier Ouest

	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Fabrègues	1 207 m ²	8 556 m ²	7
Lavérune	730 m ²	1 322 m ²	3
Cournonsec	677 m ²	0 m ²	2
Autres	131 m ²	0 m ²	2
Total	2 745 m²	9 878 m²	14



M² transactés Nb de transactions

	Volume	%	Nombre	%
Montpellier Sud	43 700 m ²	41%	65	39%
Montpellier Est	26 900 m ²	25%	53	32%
Bassin de Thau	13 500 m ²	13%	10	6%
Montpellier Ouest	12 600 m ²	12%	14	8%
Montpellier Nord	7 900 m ²	7%	17	10%
Cc Pays de Lunel	2 100 m ²	2%	6	4%
Montpellier Centre	100 m ²	0%	1	1%
	106 800 m²		166	

Zoom sur Montpellier Sud

	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Tournezy / Près d'Arènes	13 334 m ²	0 m ²	26
Saint-Jean-de-Védas	11 737 m ²	0 m ²	19
Autres	11 395 m ²	1 250 m ²	13
Garosud	3 477 m ²	2 498 m ²	7
Total	39 942 m²	3 748 m²	65

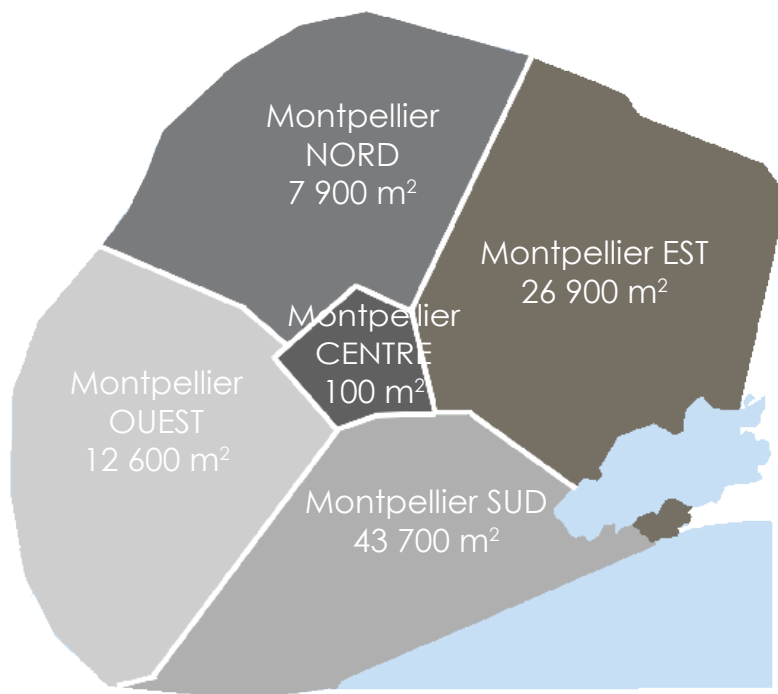




Zoom sur Montpellier Est



	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Vendargues Salaison	9 015 m ²	0 m ²	11
Autres	5 836 m ²	5 593 m ²	19
Fréjorgues	3 069 m ²	0 m ²	13
Baillargues	2 396 m ²	0 m ²	6
Saint-Aunès	641 m ²	0 m ²	2
Castries / Vendargues Via Domitia	319 m ²	0 m ²	2
Total	21 276 m²	5 593 m²	53



Fait remarquable, le secteur Est est très en repli en 2022 avec seulement 27 000 m² (contre 74 600 m² en 2021). Il est même largement devancé par le secteur Sud qui concentre 41% du volume placé. À noter que sur le secteur du Bassin de Thau, si le nombre de transaction reste limité, elles concernent des locaux de surfaces importantes.

Zoom sur Pays de Lunel / Bassin de Thau

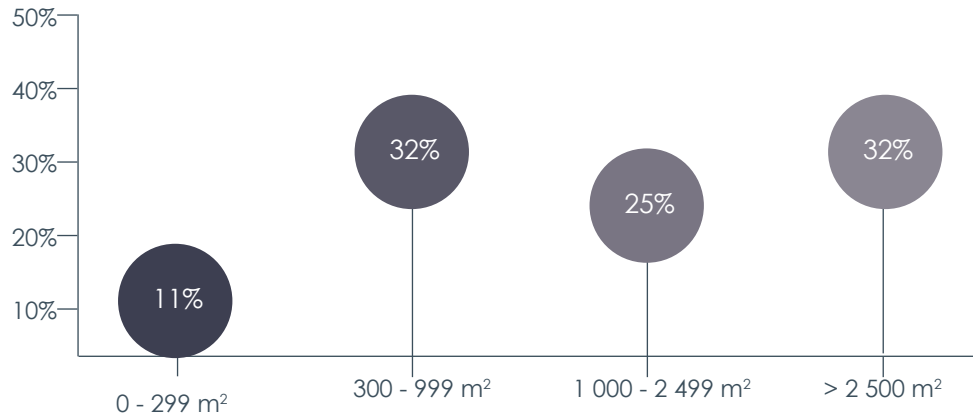


	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Bassin de Thau - Sète	10 989 m ²	0 m ²	9
Bassin de Thau - Frontignan	2 537 m ²	0 m ²	2
Pays de Lunel (Lunel - Lunel Viel)	2 140 m ²	0 m ²	5
Total	15 666 m²	0 m²	16

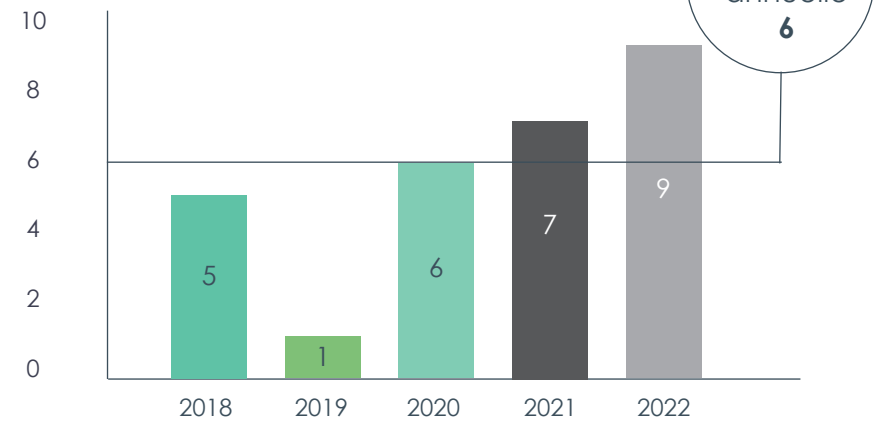


Répartition par niveau de surface

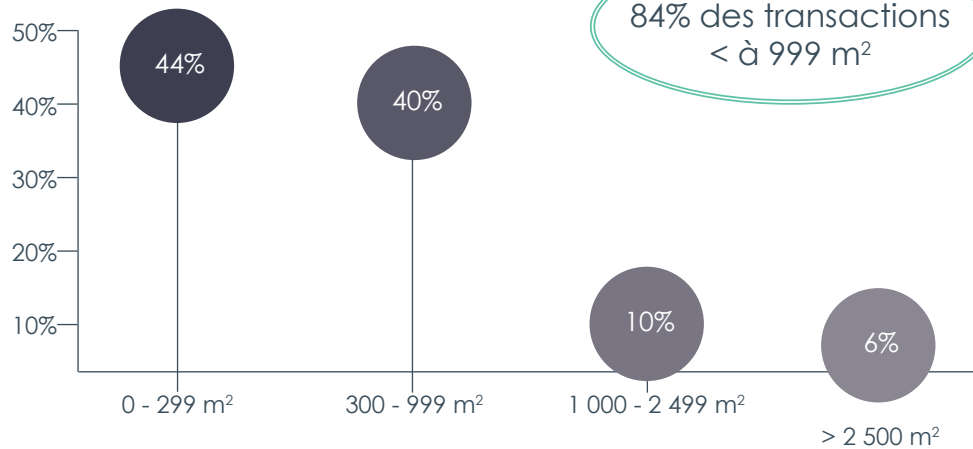
Répartition par volume transacté



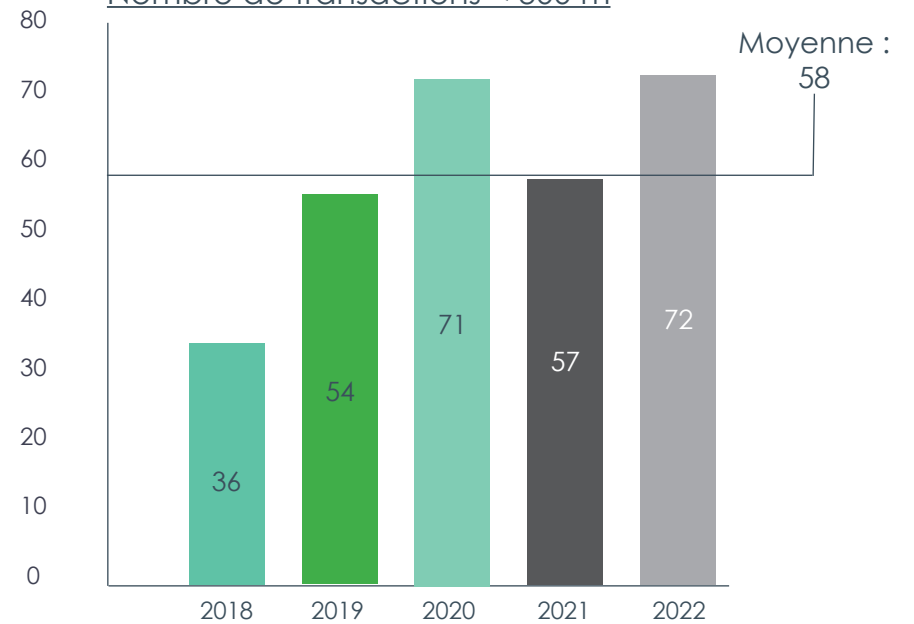
Nombre de transactions > 2 500 m²



Répartition par nombre de transactions



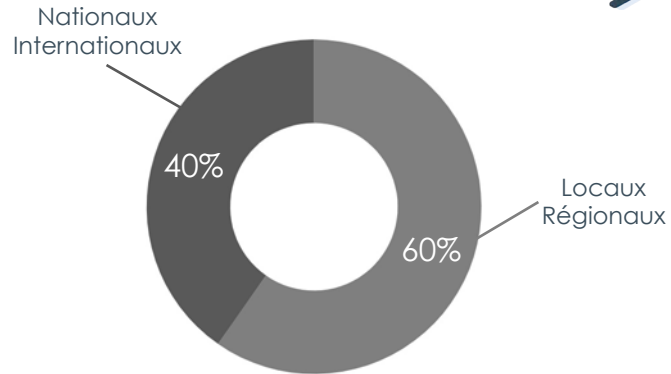
Nombre de transactions < 300 m²





Typologie des utilisateurs en 2022

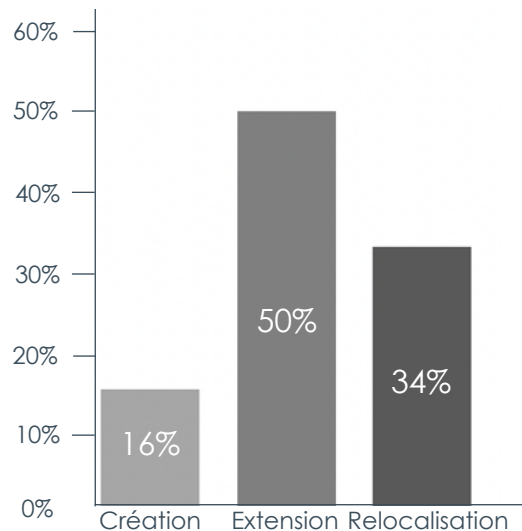
Origine des utilisateurs en volume de transactions



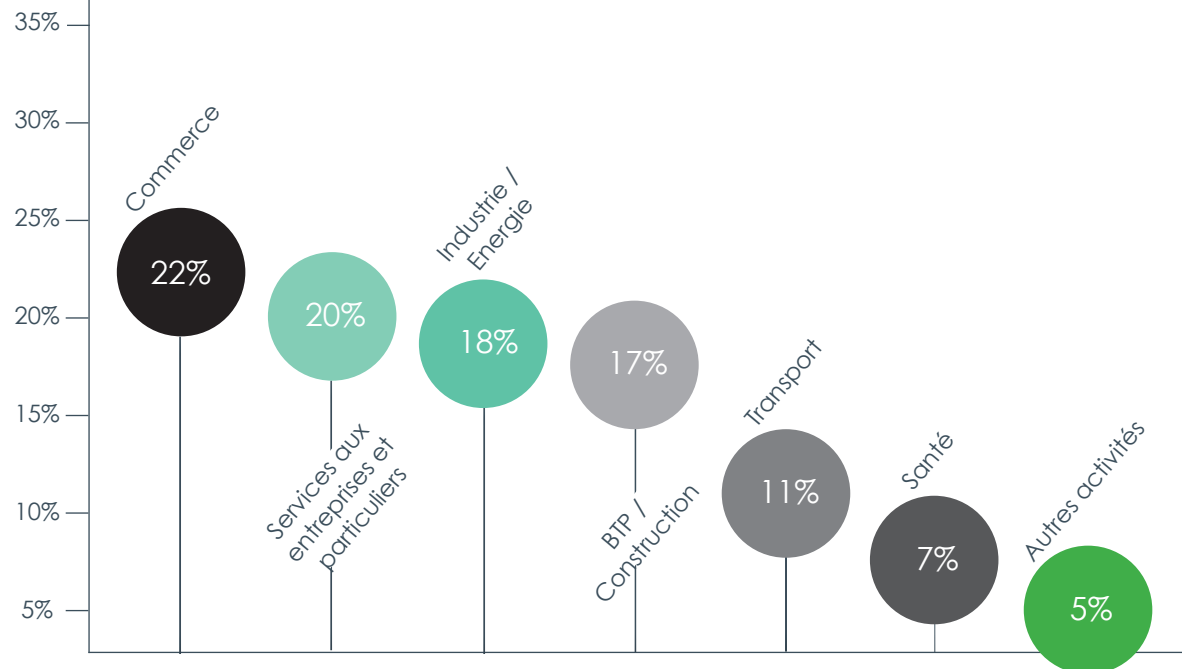
Surface moyenne transactée en 2022

647 m²

Type de mouvement en volume de transactions



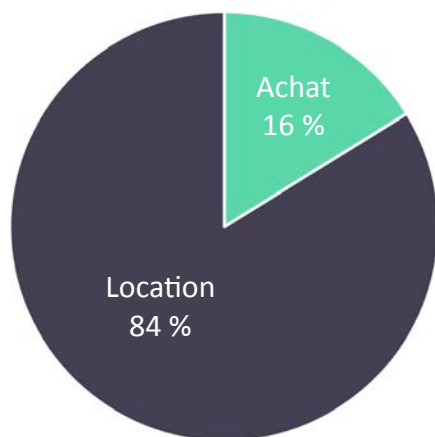
Activité des utilisateurs en volume de transactions





Répartition vente / location

(hors comptes propres)



Le marché est très largement locatif. La faiblesse de l'offre facilite le positionnement locatif des utilisateurs et n'incite pas les propriétaires à arbitrer leurs actifs. Si la demande à l'acquisition est soutenue, elle a été pénalisée en 2022 par 2 critères : le coût de construction très élevé pour les produits neufs et la remontée des taux d'intérêts.

LES VALEURS DU MARCHÉ

Locaux d'activité neufs

	Location	Vente
0 - 299 m ²	100 / 120 €	1 300 / 1 600 €
300 - 999 m ²	85 / 100 €	1 200 / 1 500 €
1 000 - 2 499 m ²	80 / 90 €	1 100 / 1 300 €

Locaux d'activité de seconde main

	Location	Vente
0 - 299 m ²	85 / 100 €	1 000 / 1 300 €
300 - 999 m ²	75 / 95 €	800 / 1 200 €
1 000 - 2 499 m ²	70 / 80 €	1 100 / 1 300 €
Plus de 2 500 m ²	65 / 75 €	750 / 850 €

Entrepôts de seconde main

Location	Vente
50 / 60 €	600 / 1 000 €

Les Valeurs

Les valeurs sont de nouveau orientées à la hausse pour tous les segments de produits. Pour les locaux neufs, la rareté des fonciers et l'augmentation importante des coûts de construction impactent fortement le prix de vente dont la valeur moyenne se rapproche rapidement de 1 500 € H.T/m². En locatif sur le neuf, il est de plus en plus fréquent de dépasser les 100 € H.T/m²/an. En seconde main, nous restons sur une offre très limitée ce qui maintiendra les valeurs sous tension en 2023.

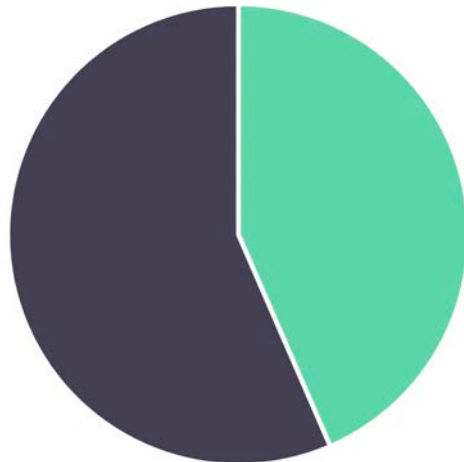


SITUATION DE L'OFFRE



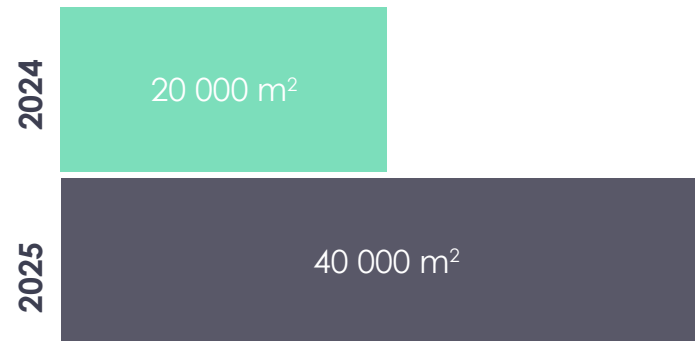
Le stock à 12 mois et la production neuve identifiée en 2023/2024

Le stock à 12 mois



■ 2 nd e main	:	26 000 m ²
■ Neuf	:	20 000 m ²
.....		
TOTAL	:	46 000 m²

Production neuve identifiée 2024/2025



Le stock reste à un niveau bas en 2023. Avec seulement 26 000 m² de seconde main, le marché fonctionnera en flux tendu. Néanmoins, le stock global est en progression (33 100 m² en 2022) et notamment grâce aux opérations neuves. Nous aurons 3 livraisons de programmes en 2023 (Carbon Fabrègues et Sète, Saga à Sète) et plusieurs en préparation pour 2024. Fait marquant, le marché devrait être boosté par 3 développements majeurs en 2024 et surtout 2025 : la zone de fret de l'aéroport, la Petite Lauze et l'opération Proudreed à Vendargues.



SITUATION DE LA DEMANDE PLACÉE / À L'OFFRE À 12 MOIS





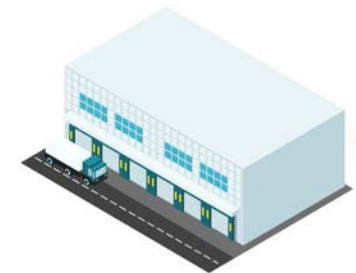
ANALYSE & PERSPECTIVES

Analyse 2022

- > Périmètre d'étude élargi aux territoires du Bassin de Thau et du Pays de Lunel
- > Bonne tenue du marché des locaux d'activités à périmètre constant : 90 000 m² contre 83 600 m² en 2021 (+7,6%)
- > 8 comptes propres pour 19 000 m²
- > Volume global sur le nouveau périmètre : 106 800 m²
- > Nombre record du nombre de transactions (165) même avec l'élargissement du périmètre de l'Observatoire
- > Aucune transaction d'entrepôt en 2022
- > 41% du volume transacté sur les secteur Sud - faiblesse du secteur Est cette année par manque d'offres - Bons résultats du secteur Bassin de Thau
- > Seulement 3 transactions (hors comptes propres) supérieures à 2 500 m² en raison du manque de locaux de grandes surfaces
- > Seulement 11 000 m² de locaux neufs (hors comptes propres) mais 35 opérations de petites surfaces sur des locaux neufs
- > Seulement 16% du volume à l'acquisition mais plusieurs petites opérations sur les immeubles neufs - 84% du marché en locatif
- > Très nette hausse des valeurs locatives sur les produits de seconde main en raison de la tension sur l'offre
- > Très nette hausse des prix de vente sur les produits neufs en raison de l'augmentation des coûts de construction
- > Les résultats de l'année 2022 sont corrects au vu de la faiblesse de l'offre immédiatement disponible. Le marché a fonctionné en flux tendu.

Perspectives 2023

- > Légère remontée de l'offre à 12 mois avec 46 000 m² dont 20 000 m² en neuf
- > Le stock à 12 mois est inférieur à une année de commercialisation
- > Livraisons 2023 : Saga Vendargues, Carbone Sète, Carbone Fabrègues
- > Livraisons 2024 : Ecchobloc Cournonterral, Symphony Saint-George-d'Orques, Appel à projet M3M Vendargues - Aéroport : Emma, Airflow, Shed
- > En livraisons 2025, 3 opérations majeures sont déjà identifiées : Equilibre à Montpellier Garosud, La Petite Lauze à Saint Jean de Védas et un parc d'activité important à Vendargues Parc du Salaison - De nouvelles opérations en préparation (Villeneuve les Maguelones, PIOM 2,...)
- > De nouveaux lots en attribution également sur le site aéroportuaire
- > Aucune offre d'entrepôt logistique
- > Les valeurs devraient se maintenir au niveau de 2022
- > Malgré la dégradation économique, la demande devrait rester soutenue en 2023





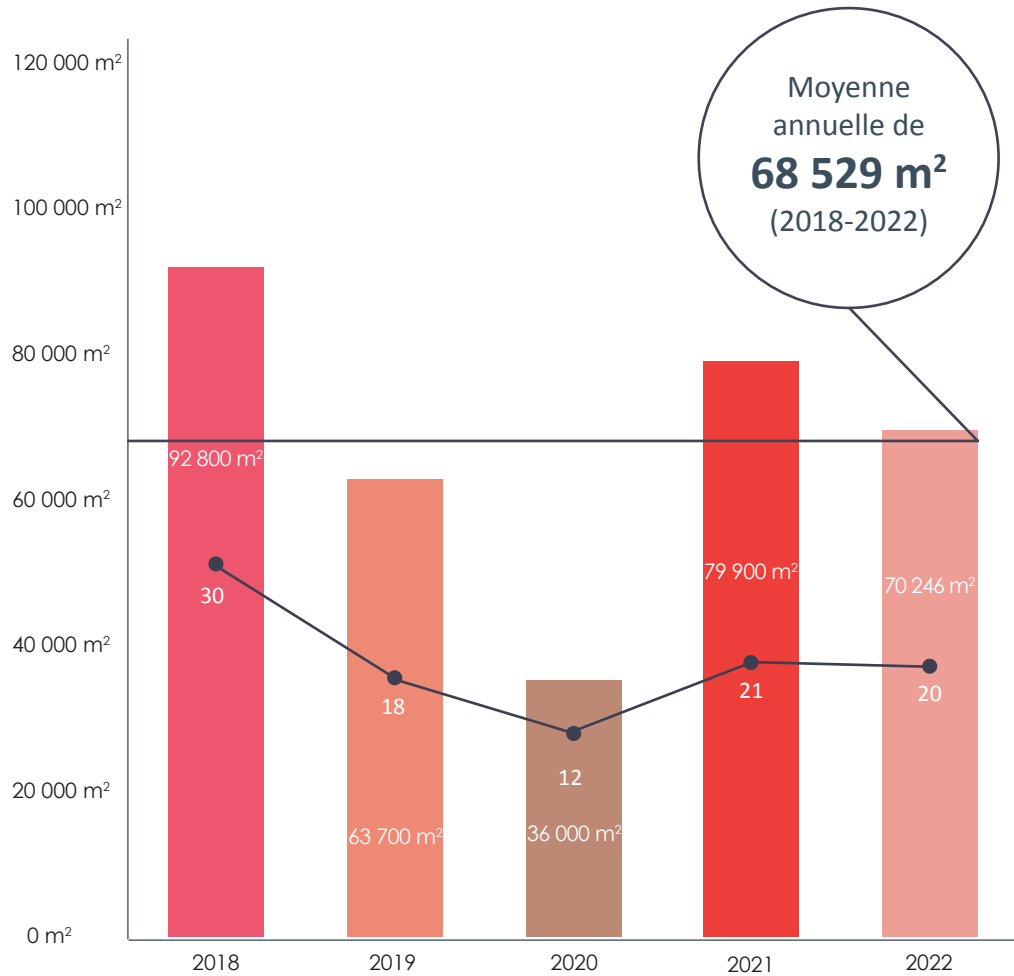
LE MARCHÉ DU FONCIER D'ENTREPRISE



LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS



Evolution des transactions



20
transactions

70 246
m² placés

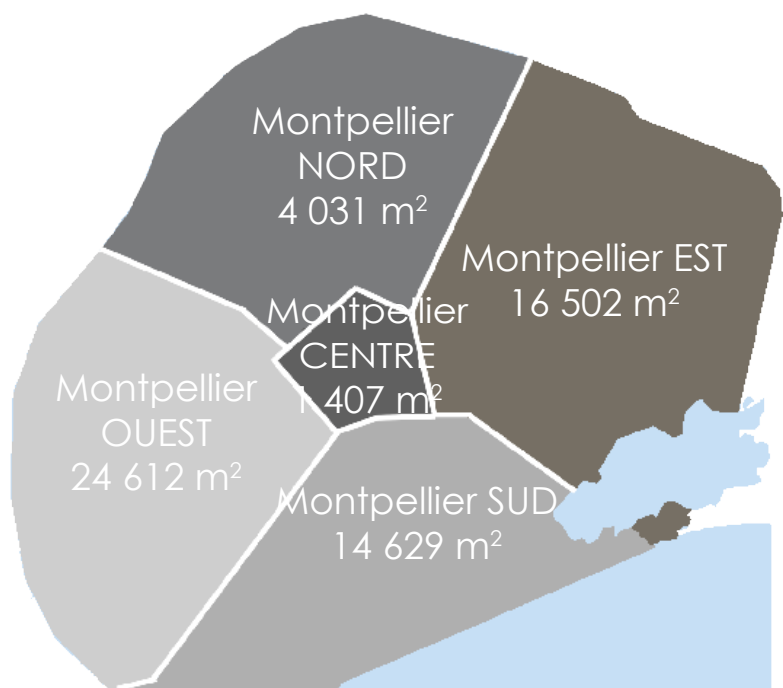


- > 20 parcelles de foncier vendues en 2022 pour 70 246 m²
- > Résultat conforme à la moyenne décennale
- > Surface moyenne de la parcelle : 3 500 m²
- > Destination des opérations :
 - Promotions tertiaires : 4 pour 15 700 m² SDP
 - Promotions locaux d'activités : 2 pour 6 000 m² SDP et 2 500 m² de surfaces commerciales
 - Comptes propres tertiaires : 3 pour 5 900 m² SDP
 - Comptes propres locaux d'activités : 10 pour 22 400 m² SDP
- > Surface SDP totale développée sur ces 20 parcelles : 52 500 m².



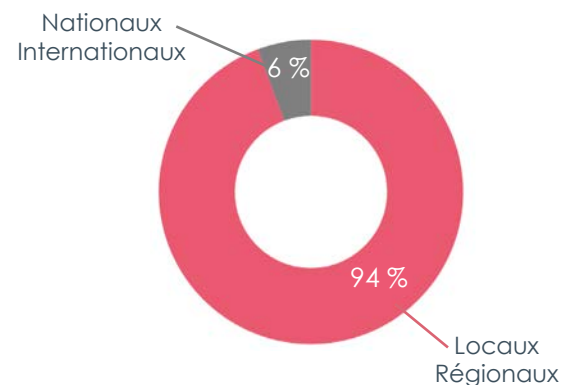
Répartition par secteurs géographiques

	M ² transactés	
Montpellier Ouest	24 612 m ²	35%
Montpellier Est	16 502 m ²	23%
Montpellier Sud	14 629 m ²	21%
Bassin de Thau	6 565 m ²	9%
Montpellier Nord	4 031 m ²	6%
Pays de Lunel	2 500 m ²	4%
Montpellier Centre	1 407 m ²	2%
TOTAL	70 246 m²	

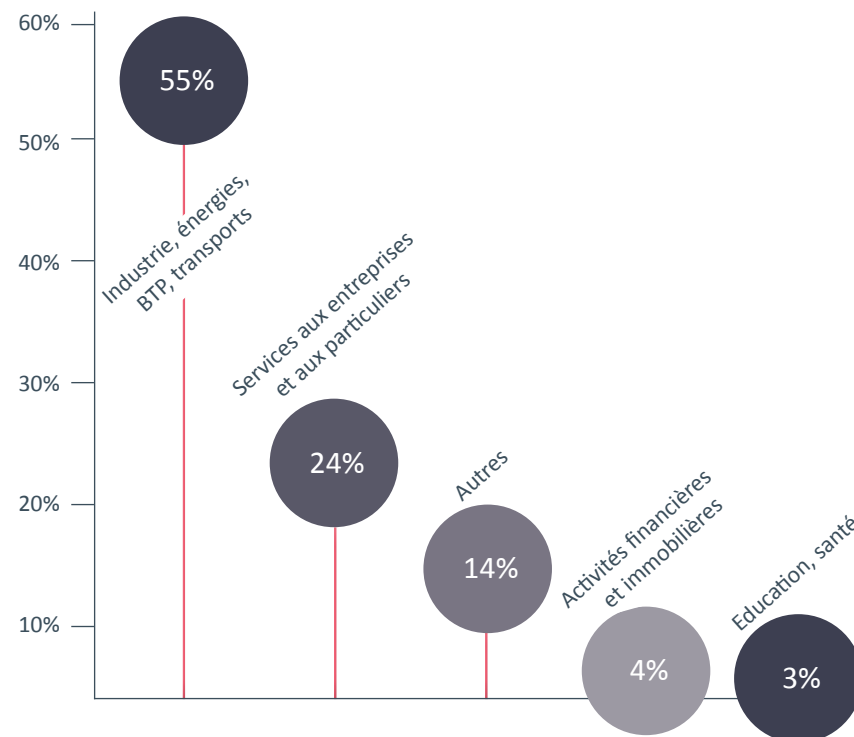


Typologie des utilisateurs en 2022

Origine des utilisateurs en volume de transactions



Activité des utilisateurs en volume de transactions





LES VALEURS DU MARCHÉ

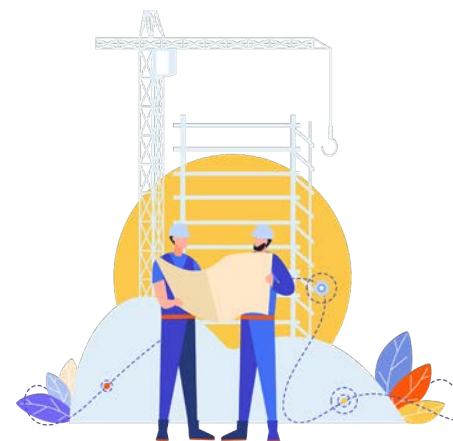


	m ² SDP Tertiaire	m ² foncier Activité
Montpellier Est	250 €	120 €
Montpellier Sud	260 €	120 €
Montpellier Ouest	180 €	100 €
Montpellier Nord	185 €	120 €
Montpellier Centre	250 €	N.S.
Moyenne	225 €	115 €

- > Les prix restent stables car nous sommes sur la continuité de zones aménagées depuis plusieurs années.
- > Pas de cession à Cambacérès en 2022.

CONCLUSIONS 2022

- > Volume transacté avec 70 200 m² contre 79 900m² en 2021 : - 12%
- > Résultats conformes à la moyenne décennale (68 500 m²)
- > 20 transactions contre 21 en 2021
- > Parcelle moyenne : 3 500 m²
- > Les promotions tertiaires représentent plus de la moitié des m² consommés afin de rattraper le retard pris dans la programmation tertiaire
- > Surface tertiaire développée en comptes propres : 5 900 m²
- > Surface tertiaire développée en promotion : 15 700 m²
- > Surface locaux d'activités développée en comptes propres : 22 400 m²
- > Surface locaux d'activités développée en promotion : 6 000 m² et 2 500 m² de commerces
- > Surface SDP totale développée : 52 500 m²





PERSPECTIVES 2023

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 m² de bureaux, commerces et services, parc paysager de 1,3 ha - Roch Office a été livré (3 000 m² dont 2 000 m² loués à Languedoc Mutualité et 1 000 m² à AGIRC ARCCO) - St Roch Social Club (Linkcity) a été livré en 2022 et accueille le coworker Flexo et le coliving MELT. Chantiers en cours de Tech Tower (Promoval), loué à 100% (SNCF, Klesia et Ziwit) et de Bariste (Faubourg Promotion) qui accueillera B&Co (Livraison 2024).



> **EAI CITÉ CRÉATIVE** : la reconversion de cet ancien site militaire de 38 ha au centre de Montpellier offre un espace à l'économie créative orientée vers le numérique. Programmation : 2 500 logements et 35 000 m² de tertiaire, activité et commerce. L'ESMA a inauguré la 1^{ère} tranche de son Campus qui développera, dans sa version finale, 16 000 m² dont 7 500 de locaux d'enseignement, et accueillera à la rentrée 2023, 1 300 étudiants. Les Halles Tropisme animent au quotidien ce quartier et proposent un cadre alternatif. L'aménageur a lancé la requalification/extension de l'ancien musée militaire en opération tertiaire. Un appel à projet a été attribué en 2022 pour accueillir un ensemble coworking/coliving.



> **AVENUE RAYMOND DUGRAND** : depuis le déplacement de l'Hôtel de Ville, ce quartier est devenu le centre actif de 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 à Kaufman&Broad et Pégase immobilier (programmation : 1 400 m² de commerces, 4 800 m² de bureaux et 10 000 m² de logements). Le PRISM sera livré en octobre 2023, il est loué à 100% à IWG Regus.



> **EURÊKA 2^{ÈME} 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 m² de logements, 100 000 m² de bureaux, 5 000 m² de commerces et services, 4 ha de foncier d'activité. Programmes livrés : ISLAND, DIVER'CITY et EIFFAGE / MEDIC GLOBAL. Livraison en 2023 de ECO'UP (Eiffage). Le chantier de l'ilot 5 (Redman/Vinci Immobilier) est en cours ainsi que celui d'Infiny (FDI Promotion). Un nouvel appel à projet sera attribué en 2023 pour l'ilot 11.



PERSPECTIVES 2023

Les grands projets de développement

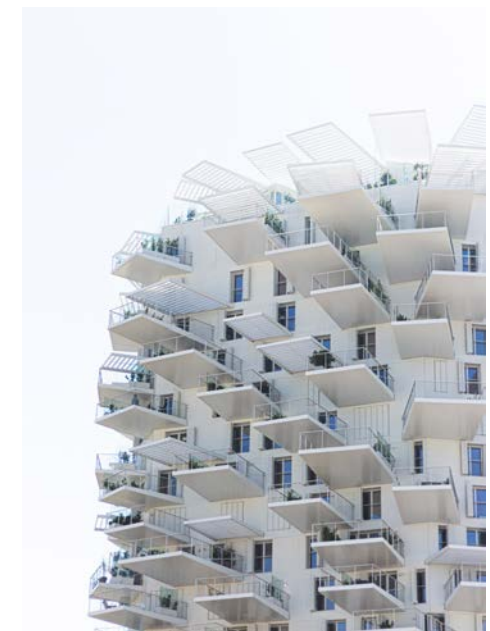
> **CAMBACÈRES** : la nouvelle gare a été livrée en 2018 mettant Paris à 3h de Montpellier. Ce quartier, situé dans le nœud intermodal de Montpellier et en continuité du centre-prime, constitue un enjeu économique majeur. Le 1^{er} équipement du quartier, la Halle de l'Innovation, vient d'être livré. 2023 marquera le vrai démarrage tertiaire du quartier avec la livraison des 4 immeubles du socle actif pour 32 000 m² : Terra (Nexity/Pégase Cirrus/Equans), Un'Plug (Linkcity), Fair et Ethic (FDI Promotion/Tissot Promotion). Icade vient de lancer le chantier du programme NEXUS qui accueillera le nouveau Campus YNOV. En 2023, ce sera celui des Halles Nova (Ametis/Gaïa Promotion/Lazard Groupe), programme structurant du quartier, avec un socle actif de 4 000 m² et 18 000 m² de bureaux. Le Crédit Agricole du Languedoc devrait officialiser en 2023 le transfert de son siège social. Enfin, le Campus CCI accueillera en 2025 Montpellier Business School (22 000 m²) pour 6 000 étudiants, le siège de la CCI Hérault, l'antenne de la CCI Occitanie et Purple Campus. L'ensemble développera 32 000 m².



> **MED VALLÉE** : Montpellier jouit d'une notoriété mondiale sur le plan de la médecine et de la recherche. La nouvelle équipe d'élus porte l'ambitieux programme Med Vallée. Étalaé sur le nord de Montpellier, ce projet marquera une nouvelle étape pour l'attractivité économique de Montpellier. A l'instar de Sophia Antipolis, l'objectif est d'attirer de nouveaux talents et de favoriser les synergies entre les différents acteurs de la santé globale. L'annonce de la création d'un centre international Unesco pour l'eau (Water Systems Dynamics) et celle du 1^{er} hub mondial d'innovation en matière d'alimentation par le CGIAR à Montpellier sont de formidables rampes de lancement pour Med Vallée. Les Assises de Med Vallée en juin 2022 ont dévoilé les 1^{ers} programmes immobiliers portés par le promoteur AEKO et l'entrepreneur Bertin Nahoum : Campus Med (19 000 m² d'incubateur/accélérateur, tertiaire, enseignements supérieurs, food-court, coliving – copromoteur : Hugar) à Euromedecine et Castel Med Park (8 000 m²) à Castelnau le Lez.

> **LES FOLIES** : L'Arbre Blanc et Folie Divine étaient les premières réalisations du programme des Folies avant l'abandon par l'ancienne municipalité. Le projet des Folies Architecturales vient d'être relancé. L'objectif est d'allier l'excellence architecturale, une programmation plurielle et de servir de laboratoires à la ville de demain. 13 nouvelles Folies seront réparties sur tout le territoire de la ville. La 1^{ère} vague compte 5 programmes (Ecusson, 2 à Port Marianne, Nouveau St Roch et Ovalie) dont les lauréats seront désignés lors du MIPIM 2023. Il est à noter que 4 des 5 projets contiennent des surfaces tertiaires.

Sources : SERM, Montpellier Méditerranée Métropole



©Guillaume Bleyer





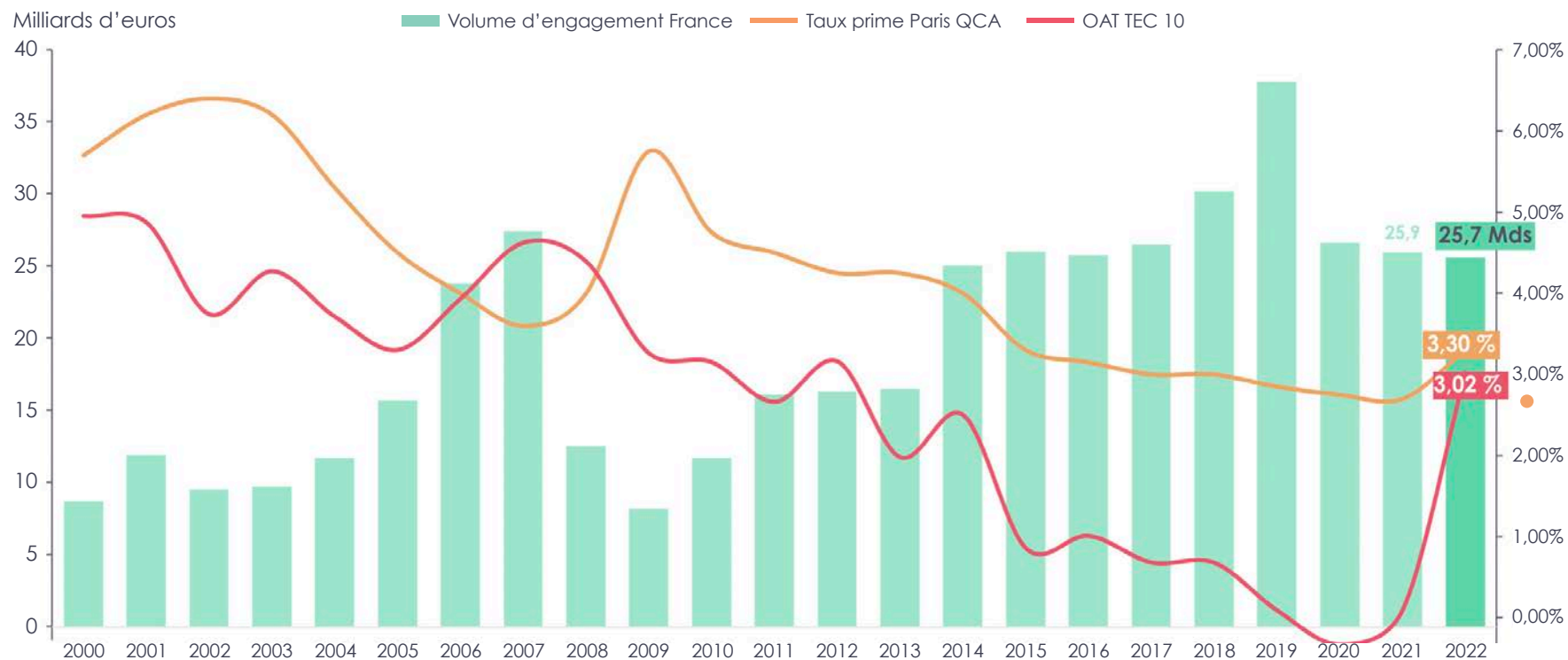
L'INVESTISSEMENT



MONTANTS INVESTIS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE

Une très bonne année 2022 pour le marché de l'investissement malgré un ralentissement notable au 4^{ème} trimestre

Montants 2022 VS 2021



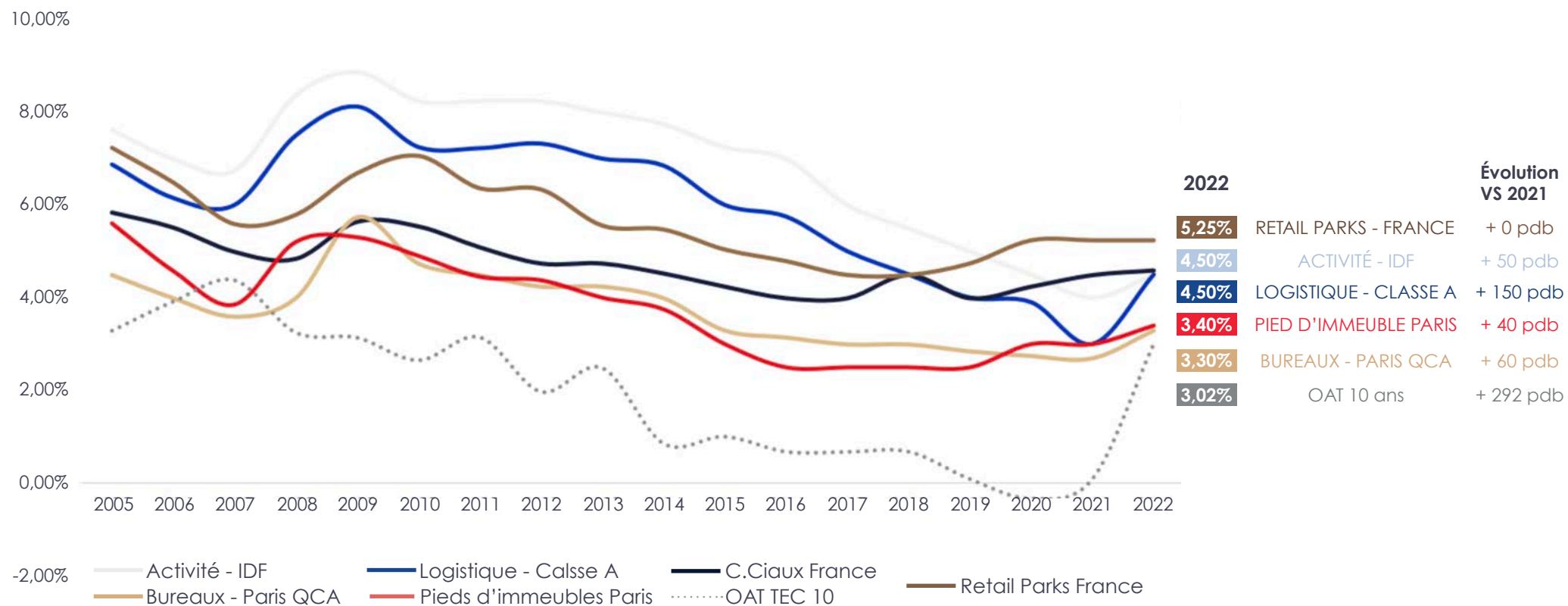
Arthur Loyd Research





TAUX DE RENDEMENT PRIME PAR ACTIF EN FRANCE - T4 2022

Une amorce de décompression des taux de rendement dans le sillage d'une forte remontée de l'OAT 10 ans en 2022



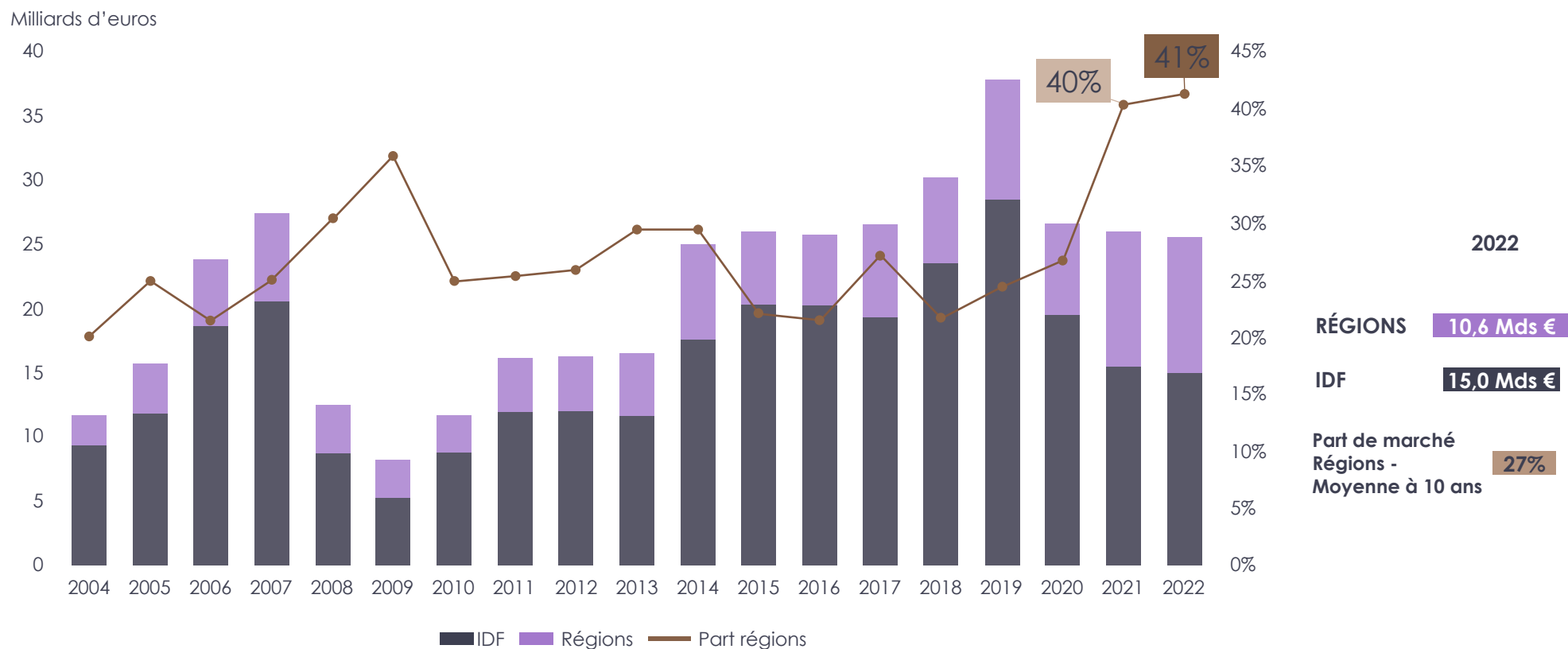
Source : Arthur Loyd Études & Recherche

Rappel OAT 10 ans : obligation d'Etat à 10 ans considérée sans risque et comme driver de référence pour toutes les autres classes d'actifs (obligation corporate, immobilier...)



MONTANTS INVESTIS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN RÉGIONS

La part des investissements en Régions ne cesse de s'accroître et atteint un niveau historique en 2022

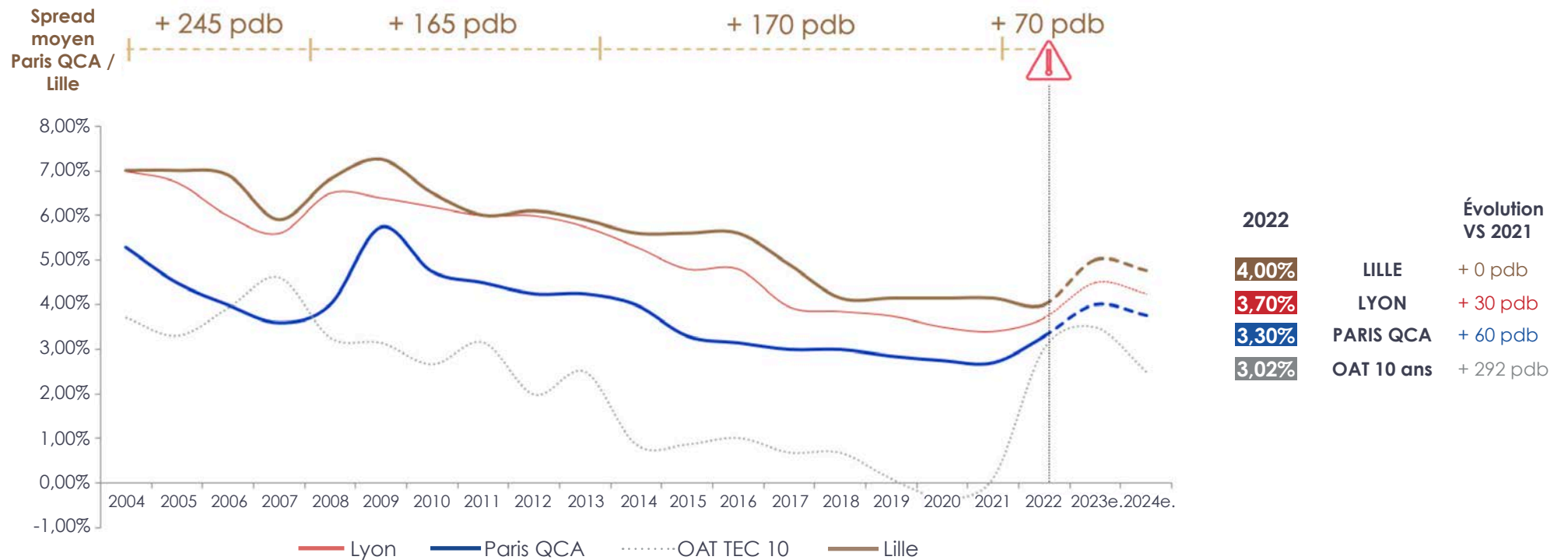


Source : Arthur Loyd Études & Recherche



TAUX DE RENDEMENT PRIME BUREAUX EN RÉGIONS

Le maintien d'une prime de risque nécessaire pour garantir l'attractivité des marchés régionaux auprès des investisseurs.



Source : Arthur Loyd Études & Recherche



L'INVESTISSEMENT À MONTPELLIER EN 2022

Principales transactions

Type	Secteur	Immeuble	Surface	Neuf / 2 ^{de} main	Vendeur	Acheteur
Bureau	Parc de l'Aéroport	Guynemer Mermoz Turcat	11 111 m ²	Neuf	CFC Developpement	Amundi
Bureau	Cambacérés	Nexus	8 543 m ²	Neuf	Icade	Foncière INEA
Bureau	Cambacérés	Terra	7 488 m ²	Neuf	Nexity - Cirrus	Voisin
Bureau	ZAC Nouveau Saint Roch	Tech Tower	7 411 m ²	Neuf	Promoval	Deltager Crédit Agricole
Bureau	Garosud	Neos 2	5 800 m ²	Neuf	Lazard	Deltager Crédit Agricole
Bureau	Port Marianne	Oz'one	4 148 m ²	Seconde main	Atream	Sofidy
Bureau	Parc Eurêka	Eco'Up	3 854 m ²	Neuf	Eiffage Immobilier Occitanie	Groupama Gan Pierre 1
Bureau	Millénaire	Mondial 98	1 957 m ²	Seconde main	La Française	Investisseur Privé

Record annuel pour l'investissement tertiaire à Montpellier

200 M€
investis en 2022
80M€ en 2021



Taux Prime 2022 : **4,50%** AEM



8 opérations majeures de bureaux



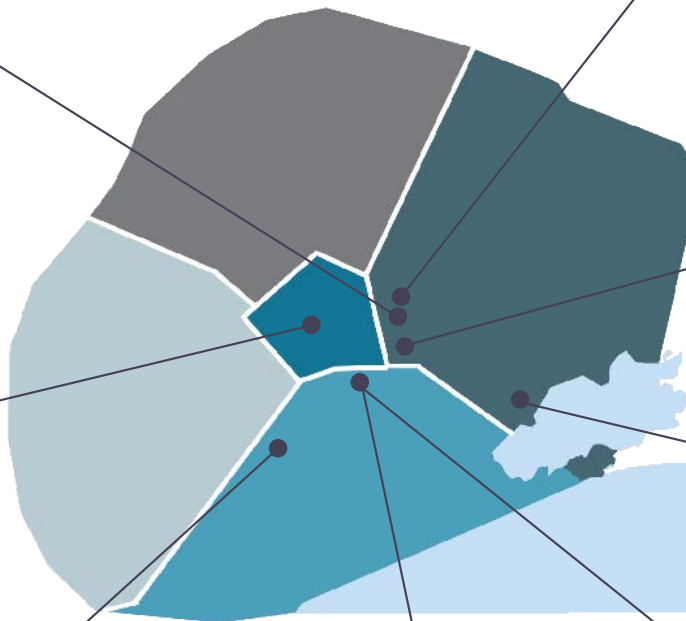
Millénaire
Mondial 98
Investisseur Privé



Eurêka
Eco'Up
Groupama Gan
Pierre 1



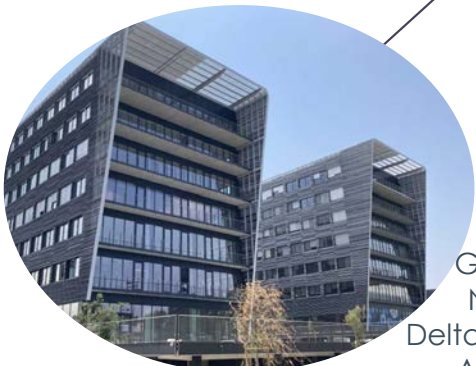
Port Marianne
Oz'One
Sofidy



Nouveau St Roch
Tech Tower
Deltager Crédit Agricole



Aéroport
Air Parc 1
Amundi



Garosud
Neos 2
Deltager Crédit
Agricole



Cambacérés
Nexus
Foncière INEA



Cambacérés
Terra
Voisin





L'INVESTISSEMENT À MONTPELLIER EN 2022

2022 constitue une année record pour l'investissement tertiaire à Montpellier.

Cette dynamique s'était engagée en 2021 en raison de la faiblesse du stock et de la nécessité de générer une nouvelle offre tertiaire. Suite à la crise sanitaire et au ralentissement de la production, notre marché s'était retrouvé dans une situation de sous-offre. Les investisseurs nationaux ont réagi en se positionnant sur les nouveaux programmes, témoignage de leur confiance dans le marché de Montpellier.

Plus de 200 M€ auront été investis sur une douzaine d'opérations tertiaires au total (hors opérations de commerces/ locaux d'activités).

Fait marquant, la concrétisation de 3 opérations en blanc (en V.E.F.A) dont 2 sur le nouveau quartier Cambacérés.

Les 2 principales transactions de l'année auront été les ventes d'Air Parc One à l'aéroport et de Tech Tower au nouveau quartier Saint Roch.

Autres transactions de 2022 :

(non comptabilisées dans les 200 M€)

- Casino Odysseum – 19 500 m²
- Activité Vendargues – 5 400 m²
- Socle commerces Nouveau St Roch – 4 895 m²
- Gaumont Comédie – 1 800 m²





ZOOM SUR UNE OPÉRATION ARTHUR LOYD OCCITANIE MÉDITERRANÉE



Tech Tower

Vendeur : Promoval

Acquéreurs : Deltager - Crédit Agricole du Languedoc

Locataires : SNCF - KLESIA - ZIWIT
Baux longue durée

Surface : 7 488 m² SDP et 495 m² de terrasses privées / 56 parkings

Localisation : Quartier Nouveau St Roch

Livraison : Mars 2024

Label : BREEAM Very Good + WiredScore Silver

Architecte : Triptyque Architecture



Taux prime de Montpellier : **4,5 % AEM**



ZOOM SUR UNE OPÉRATION ARTHUR LOYD OCCITANIE MÉDITERRANÉE



Terra

Vendeur : Nexity - Cirrus Pégase - Equans

Acquéreur : Atland - Voisin

Locataire : Flex'o (sur 2 153 m² - Bail de 9 ans fermes)

Surface : 7 488 m² SUBL + 154 parkings

Localisation : ZAC Cambacérés

Livraison : 3^{ème} trimestre 2023

Label : Bdo niveau Bronze – BBCA – Bâtiment à Energie Positive & Réduction Carbone (E+C)

Architecte : Architecture Studio





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 investisseurs en immobilier d'entreprise ?

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



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

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

Quels sont les critères de choix ?

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

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

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

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

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

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

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

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



LE SALE AND LEASEBACK by AL

Vendre ses locaux professionnels, mais continuer à en bénéficier en qualité de locataire, la question mérite d'être posée au regard de l'importance des besoins de financement des entreprises.

L'externalisation immobilière, également appelée Sale and Leaseback, apporte une solution de financement particulièrement intéressante dans le contexte actuel.

Explications :

Le Sale and Leaseback est une transaction qui consiste, pour une entreprise, à céder les actifs immobiliers dont elle est propriétaire, tout en conservant l'utilisation au titre d'un bail commercial.

L'entreprise devient alors locataire du bâtiment qu'elle utilise.

Cette opération s'adresse aux entreprises de toutes tailles et de tous secteurs.



©Nastuh-Abootalebi

QUELS AVANTAGES POUR LES ENTREPRISES ?



- Consolider la situation financière de son entreprise
- Faire baisser son niveau d'endettement
- Disposer de liquidités pour financer sa croissance interne et développer ses projets
- Profiter d'un marché actuellement favorable à la cession

Vous souhaitez en savoir plus ?

Contactez nous au

04 67 20 00 00 ou

arthur34@arthur-loyd.com

DÉCOUVREZ NOS ÉTUDES DE MARCHÉ DE BÉZIERS ET NÎMES

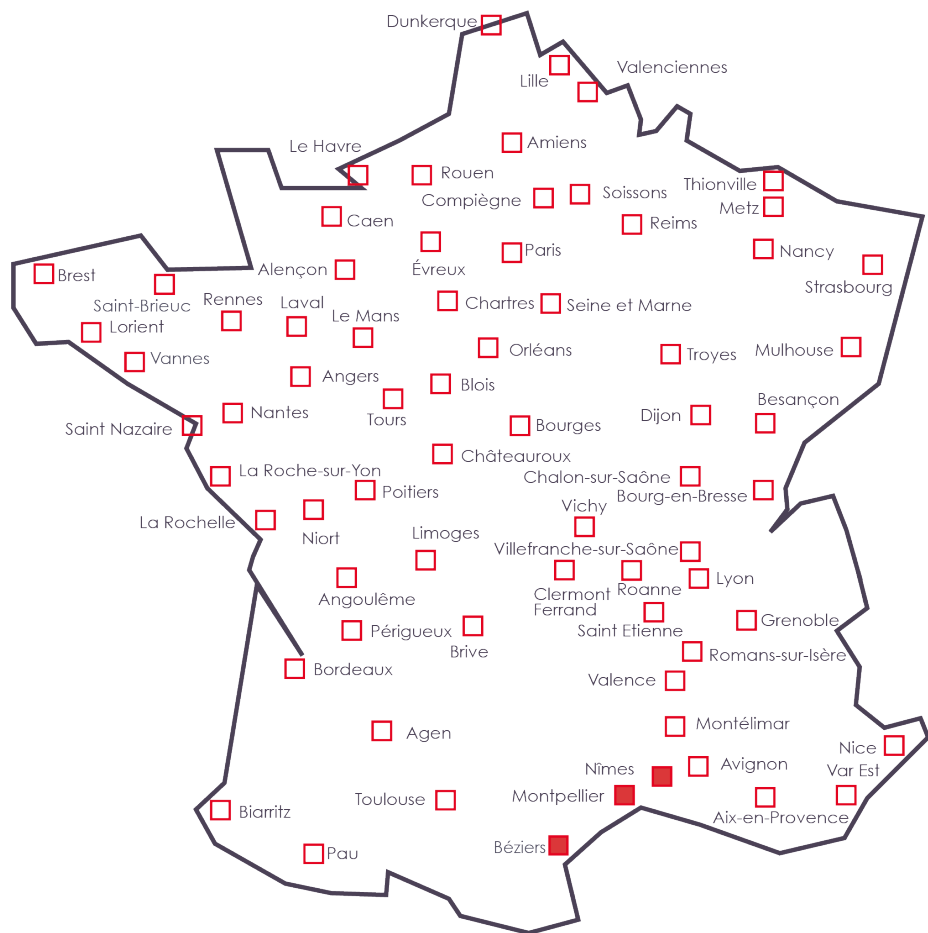
Notre étude de marché 2022 - édition 2023 pour Béziers est disponible sur notre site, téléchargez votre exemplaire :



Notre étude de marché 2022 - édition 2023 pour Nîmes sera prochainement disponible !
Rendez-vous sur notre site internet pour la découvrir :



L'année Arthur Loyd 2022 en chiffres



+ de 30 ans
d'existence

450 collaborateurs
qualifiés & motivés



+ de 70 agences
partout en France

3 structures transverses :
Investissement - Logistique
- Asset management



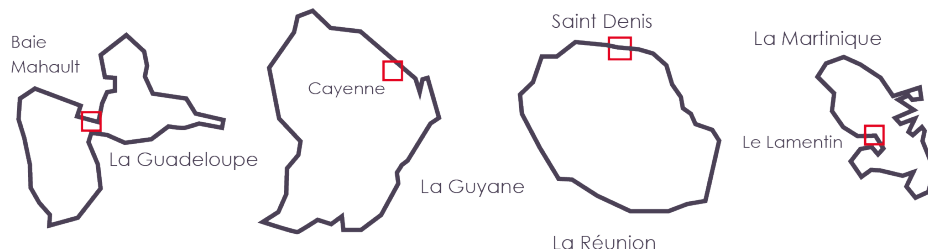
3 560 000 m² commercialisés



3 600 transactions



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



CRÉATEUR ^{DE}
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.com/montpellier

Arthur Loyd Nîmes

L'Alphatis
55B Allée de l'Argentine
30900 NÎMES

Tel : 04 66 23 11 55

arthur30@arthur-loyd.com

www.arthur-loyd.com/nimes

Arthur Loyd Béziers

Immeuble Quai Wilson
1 Carrefour de l'Hours
34500 BÉZIERS

Tel : 04 67 00 74 00

arthur341166@arthur-loyd.com

www.arthur-loyd.com/beziers



CRÉATEUR DE
POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Suivez-nous sur les réseaux sociaux

