



ECCHOBLOC

Promoteur : Groupe DUVAL

Architecte : ARCHIGROUP GRAND SUD

Étude de marché 2022

EDITION 2023

BÉZIERS

BUREAUX - ENTREPÔTS - LOCAUX D'ACTIVITE
LOGISTIQUE - COMMERCE - INVESTISSEMENT
CONSEILS UTILISATEURS - MONTAGES D'OPERATIONS

www.arthur-loyd.com/beziers

LE DIADÈME

Promoteurs : JLV PROMOTION, MICHEL ESTEVE
IMMOBILIER et VIATERRA

Architecte : Sébastien Vernette Architecture



LES CHIFFRES 2022 – ARTHUR LOYD OCCITANIE MÉDITERRANÉE



BUREAUX
26 900 m²
transactés



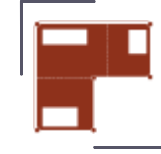
LOCAUX D'ACTIVITÉ
11 800 m²
transactés



COMMERCES
8 500 m²
transactés



INVESTISSEMENT
51 700 m²
transactés



FONCIER
6 700 m²
transactés

*Acteur du marché de l'immobilier d'entreprise à Montpellier, à Nîmes et à 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



90% du stock
en portefeuille



300 offres en
lignes sur nos 3 sites



20 collaborateurs

BÉZIERS

Béziers plus ancienne ville de France :

avec Marseille, Béziers aurait été fondée par des Grecs au VII^{ème} siècle av. J.-C.

Connue pour :

- Viticulture
- Équipe de rugby à XV et
- Feria (autour du 15 août).

Paysage :

- à 12 km de la mer Méditerranée
- à 50 km des montagnes moyennement élevées du Haut-Languedoc (Mont Caroux, l'Espinouse, etc.).



197 000 hab. Aire d'attraction

2 500 Étudiants

33% De la population en dessous de 30 ans



2^{ème} Bassin industriel de l'ex Languedoc Roussillon

15 000 Entreprises (en 2015)
- 95 % de TPE (- de 10 salariés)
- 125 entreprises de + de 100 salariés.

12 Parcs d'activité économique

3 Secteurs d'activité majeurs
(Services aux entreprises et à la personne (43%),
Commerce (22%), Construction (12%).

BÉZIERS



Les grands projets

Aménagement du quartier de l'Hours

18 000 m² de bureaux, 1 cité judiciaire de 7 000 m², 600 logements, 1 hôtel de 7 500 m², 1 résidence sénior, 1 opération mixte (tertiaire / logement de 17 000 m²) , appel d'offre bâtiment totem

Requalification du site de Fonseranes

3^{ème} site Touristique de la région

Equipements culturels et sportifs

Création d'un 3^{ème} équipement aquatique avec bassin extérieur de 50 M chauffé.
Création d'un Palais des sports

Développement de la filière industrielle Hydrogène

Installation du projet Genvia sur 21 ha – création de 5000 emplois directs et indirects

LES PARCS D'ACTIVITÉS / LES VALEURS MOYENNES

BUREAUX

	Location (1)	Vente (2)
Neuf	160 €	2 400 €
Seconde main	130 €	2 100 €

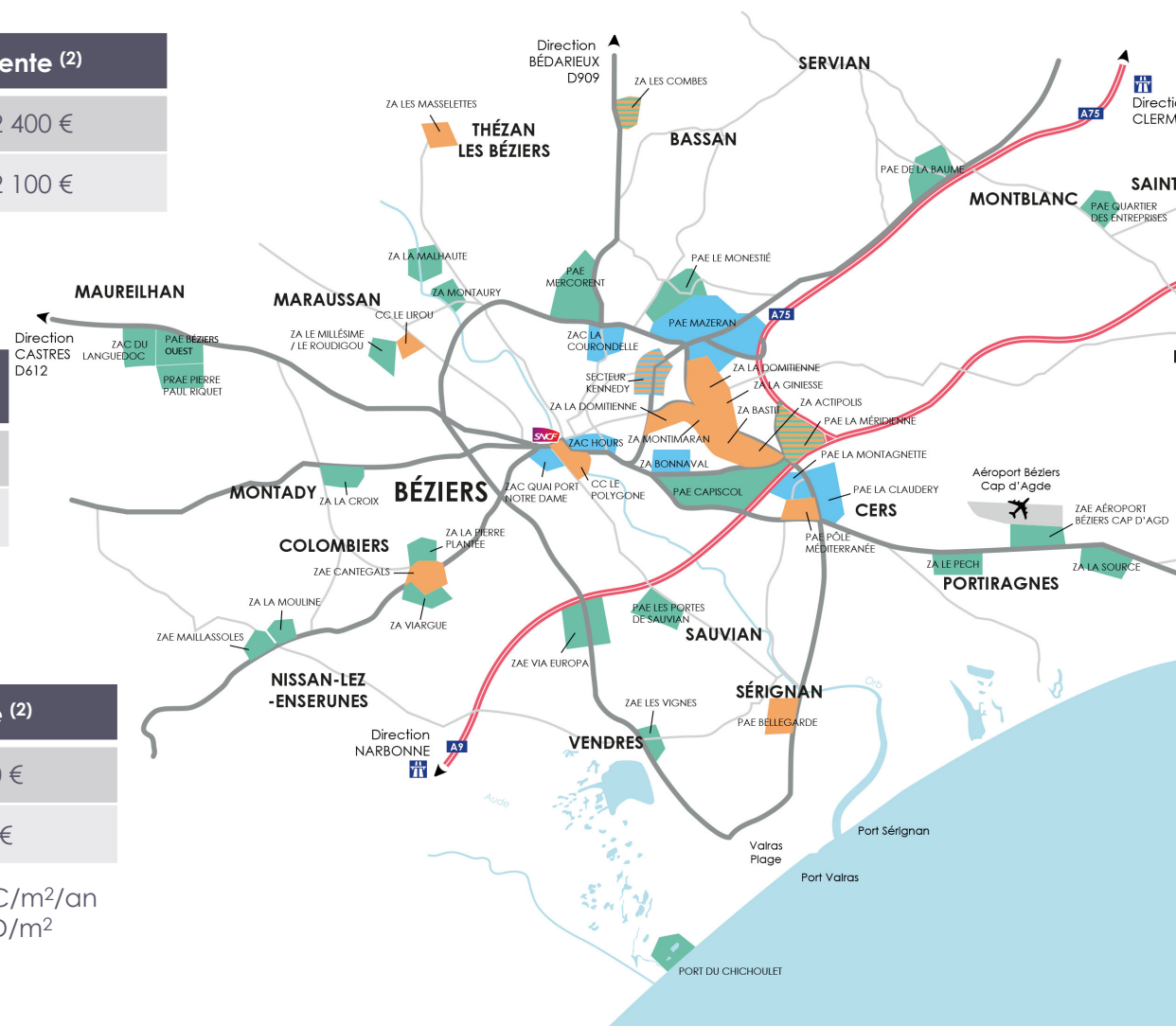
LOCAUX D'ACTIVITE

	Location (1)	Vente (2)
Neuf	90 €	1 300 €
Seconde main	65 €	900 €

ENTREPOTS

	Location (1)	Vente (2)
Neuf	55 €	1 000 €
Seconde main	45 €	800 €

(1) € HT/HC/m²/an
(2) € HT/HD/m²



ANALYSES – MARCHÉ LOCAUX D'ACTIVITÉS

Analyse du marché Locaux d'activités / Négoce



LA DEMANDE

- Orienté petites et moyennes surfaces (200 à 400 m²).
- Dynamique forte pour les surfaces plus importantes (600 à 1 000 m²).

Les plus grandes surfaces sont demandées à la location par :

- des groupes Régionaux ou Nationaux,
- des entreprises locales en croissance ou souhaitant bénéficier d'un outil de travail plus adapté.

Observation : le volume de demande actuel se situe à environ 400 demandes/an sur l'année 2021 (source agglomération de Béziers – dispositif Bourse aux locaux). Le 1^{er} semestre 2022 a confirmé cette dynamique.

L'OFFRE

- Parc de locaux d'activités très vieillissants.
- L'offre de locaux d'activités en seconde main est faible et quasi inexistante en neuf.

Synthèse : Demande soutenue et marché en sous offre de locaux d'activités.

40 000 m² placés en 2021
(bureaux et activités – hors entrepôt)

Analyse de la dynamique des secteurs



(demande de locaux d'activité)

SECTEURS PRIME (SECTEURS LES + DEMANDÉS) :

PAE du Capiscol, PAE de Mercorent et PAE Montagnette
Représentent 80 % de la demande en locaux d'activités.

SECTEURS SECONDAIRES :

Autres PAE et diffus.

Synthèse : le PAE du Capiscol est le secteur le plus demandé au regard de sa situation et de son écosystème économique. Il s'agit d'une constante depuis plus de 15 ans.

150 Transactions environ

ANALYSE ET PERSPECTIVES – MARCHÉ BUREAUX UTILISATEURS

Analyse 2022

10.000 m²	Placés
50	Estimation Nombre de transactions
200 m²	Estimation Surface moyenne (319 en 2020)
3.000 m²	De nouveaux produits neufs en diffus
75 %	Du volume placé à la location
20 %	Entreprises de dimension nationale ou internationale

Perspectives 2023

5.000 m²	Nouvelles opérations neuves
Inf. à 15 %	Taux de vacance
14 mois	De stock : situation équilibrée
Marché 2^{de} main	Sous tension en 2022
170 €	Les valeurs devraient progresser légèrement notamment en secteur prime pour arriver à 180 €
Dynamisme de la demande	Devrait se poursuivre sur 2023

NOS OFFRES À BÉZIERS



LE DIADÈME

Bureaux à vendre
3 730 m² divisibles
Dernier trimestre 2023



ECCHOBLOC

Locaux d'activités à vendre
5130 m² divisibles
1^{er} trimestre 2024



WILSON

Bureaux à vendre
983 m² divisibles
Disponibilité immédiate



MIKADO

Bureaux à louer
156 m² divisibles
Disponibilité immédiate



LE KUBE

Bureaux et activités à vendre ou à louer
4 614 m² divisibles
Disponibilité immédiate

ARTHUR LOYD OCCITANIE MÉDITERRANÉE

Montpellier



Michel Peinado
Directeur associé



Sonia Colling
Assistante de direction



Manon Dobenesque
Chargée de Marketing



Adrian Peinado
Négociateur alternant

Béziers



Ziemko Pawlowski
Directeur Béziers -
Narbonne - Perpignan



Cécile Galindo
Assistante
Commerciale



Christophe Brodard
Consultant Bureaux
& Activités

Nîmes



Aurélie Guesne
Consultante
Bureaux



Antoine Ghyselen
Consultant
Bureaux



Aurélie Clot
Consultante
Bureaux



Capucine Lesfargues
Assistante Bureaux



Flavie Donatella
Consultante
Activités



Antoine Tirard
Consultant
Activités



Alexandra Bon
Consultante Bureaux
& Commerces



Aurore Jamelot
Consultante
Activités



Mathieu Frey
Consultant
Activités



Nicolas Gonzalez
Consultant
Commerce



Emmanuelle Philibert
Assistante Commerce
et Activités



Philippe Giraud
Consultant Bureaux
& Commerces



Laureen Salez
Assistante
Commerciale



CRÉATEUR ^{DE} POSSIBILITÉS

OCCITANIE MÉDITERRANÉE | CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

ARTHUR LOYD MONTPELLIER

Les Centuries II
101 Place Pierre Duhem
34000 Montpellier

04 67 20 00 00

arthur34@arthur-loyd.com

ARTHUR LOYD NÎMES

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

04 66 23 11 55

arthur30@arthur-loyd.com

ARTHUR LOYD BÉZIERS

Immeuble Quai Wilson
1 Carrefour de l'Hours
34500 Béziers

04 67 00 74 00

arthur341166@arthur-loyd.com

Retrouvez nous sur les réseaux sociaux :

