



OCCITANIE MÉDITERRANÉE

# Étude de marché 2022

## EDITION 2023

### BÉZIERS

BUREAUX - ENTREPÔTS - LOCAUX D'ACTIVITÉ  
LOGISTIQUE - COMMERCES - INVESTISSEMENT  
CONSEILS UTILISATEURS - MONTAGES D'OPÉRATIONS

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



#### ECCHOBLOC

Promoteur : Groupe DUVAL

Architecte : ARCHIGROUP GRAND SUD

#### LE DIADÈME

Promoteurs : JLV PROMOTION, MICHEL ESTEVE  
IMMOBILIER et VIATERRA

Architecte : Sébastien Vernette Architecture



# LES CHIFFRES 2022 – ARTHUR LOYD OCCITANIE MÉDITERRANÉE



BUREAUX  
**26 900 m<sup>2</sup>**  
transactés



LOCAUX D'ACTIVITÉ  
**11 800 m<sup>2</sup>**  
transactés



COMMERCES  
**8 500 m<sup>2</sup>**  
transactés



INVESTISSEMENT  
**51 700 m<sup>2</sup>**  
transactés



FONCIER  
**6 700 m<sup>2</sup>**  
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 m<sup>2</sup> à 18 000 m<sup>2</sup>**



**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<sup>ème</sup> siècle av. J.-C.



**197 000 hab.** Aire d'attraction

**2 500** Étudiants

**33%** De la population en dessous de 30 ans

## 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.).



**2<sup>ème</sup>** 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 m<sup>2</sup> de bureaux, 1 cité judiciaire de 7 000 m<sup>2</sup>, 600 logements, 1 hôtel de 7 500 m<sup>2</sup>, 1 résidence senior, 1 opération mixte ( tertiaire / logement de 17 000 m<sup>2</sup> ) , appel d'offre bâtiment totem

### Requalification du site de Fonseranes

3<sup>ème</sup> site Touristique de la région

### Equipements culturels et sportifs

Création d'un 3<sup>ème</sup> 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 €

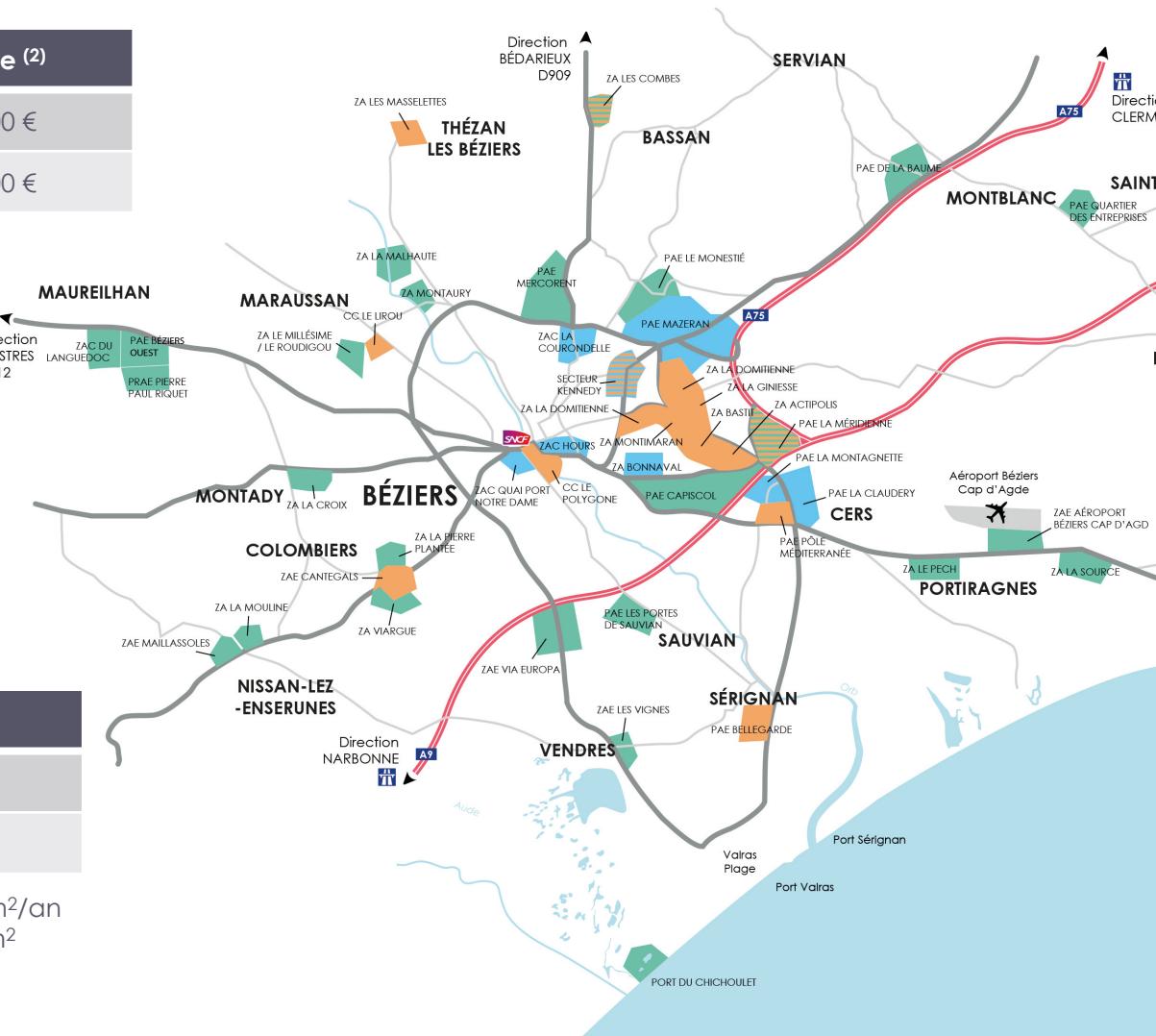
## LOCAUX D'ACTIVITÉ

	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/m<sup>2</sup>/an  
 (2) € HT/HD/m<sup>2</sup>



# ANALYSES – MARCHÉ LOCAUX D'ACTIVITÉS

## Analyse du marché Locaux d'activités / Négoce

### LA DEMANDE

- Orienté petites et moyennes surfaces (200 à 400 m<sup>2</sup>).
- Dynamique forte pour les surfaces plus importantes (600 à 1 000 m<sup>2</sup>).

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<sup>er</sup> 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.*

## 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.*

**40 000 m<sup>2</sup>** placés en 2021  
(bureaux et activités – hors entrepôt)

**150** Transactions environ

# ANALYSE ET PERSPECTIVES – MARCHÉ BUREAUX UTILISATEURS

## Analyse 2022

<b>10.000 m<sup>2</sup></b>	Placés
<b>50</b>	Estimation Nombre de transactions
<b>200 m<sup>2</sup></b>	Estimation Surface moyenne (319 en 2020)
<b>3.000 m<sup>2</sup></b>	De nouveaux produits neufs en diffus
<b>75 %</b>	Du volume placé à la location
<b>20 %</b>	Entreprises de dimension nationale ou internationale

## Perspectives 2023

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

# NOS OFFRES À BÉZIERS



## LE DIADÈME

Bureaux à vendre  
3 730 m<sup>2</sup> divisibles  
Dernier trimestre 2023



## MIKADO

Bureaux à louer  
156 m<sup>2</sup> divisibles  
Disponibilité immédiate



## ECCHOBLOC

Locaux d'activités à vendre  
5130 m<sup>2</sup> divisibles  
1<sup>er</sup> trimestre 2024



## WILSON

Bureaux à vendre  
983 m<sup>2</sup> divisibles  
Disponibilité immédiate



## LE KUBE

Bureaux et activités à vendre ou à louer  
4 614 m<sup>2</sup> 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



**Christophe Brodard**  
Consultant Bureaux & Activités



**Aurélie Guesne**  
Consultante Bureaux



**Antoine Ghyselen**  
Consultant Bureaux



**Aurélie Clot**  
Consultante Bureaux



**Capucine Lesfargues**  
Assistante Bureaux



**Ziemko Pawlowski**  
Directeur Béziers - Narbonne - Perpignan



**Cécile Galindo**  
Assistante Commerciale



**Nîmes**  
Consultant Bureaux & Activités



**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 :

