



OCCITANIE MEDITERRANEE

Livre blanc de l'investissement en immobilier d'entreprise

Les actifs d'immobilier d'entreprise

LOCAUX D'ACTIVITES



COMMERCES



COMMERCES DE PERIPHERIE

BUREAUX



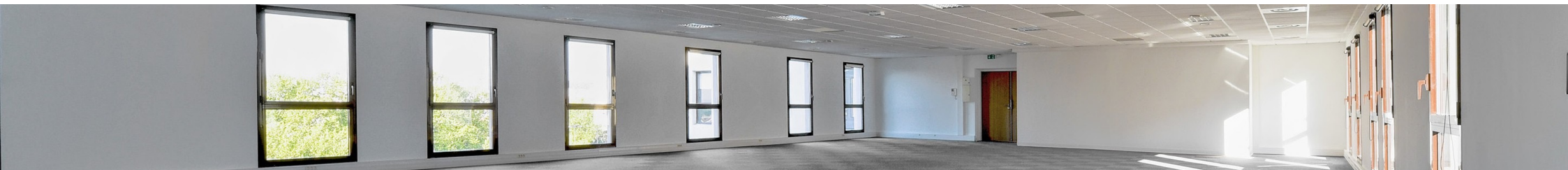
ENTREPOTS



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

Méconnu du grand public, l'investissement en immobilier d'entreprise présente de réels atouts :

- ▶ Les rendements sont nettement supérieurs à l'habitation → entre 6 et 9% en fonction des actifs
- ▶ Les actifs d'immobilier d'entreprise conservent une valeur patrimoniale sur le long terme
- ▶ Le statut des baux commerciaux permet d'engager des locataires sur des périodes de 3 ans minimum
- ▶ Les taux de crédits sont exceptionnellement bas → effet de levier



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

CONTEXTE :

- Demande très soutenue, liquidités disponibles
- Marché sous-offreur
- Marché français attractif
- Bonne santé du marché locatif avec potentiel de croissance
- Fin programmée des dispositifs fiscaux sur l'immobilier résidentiel



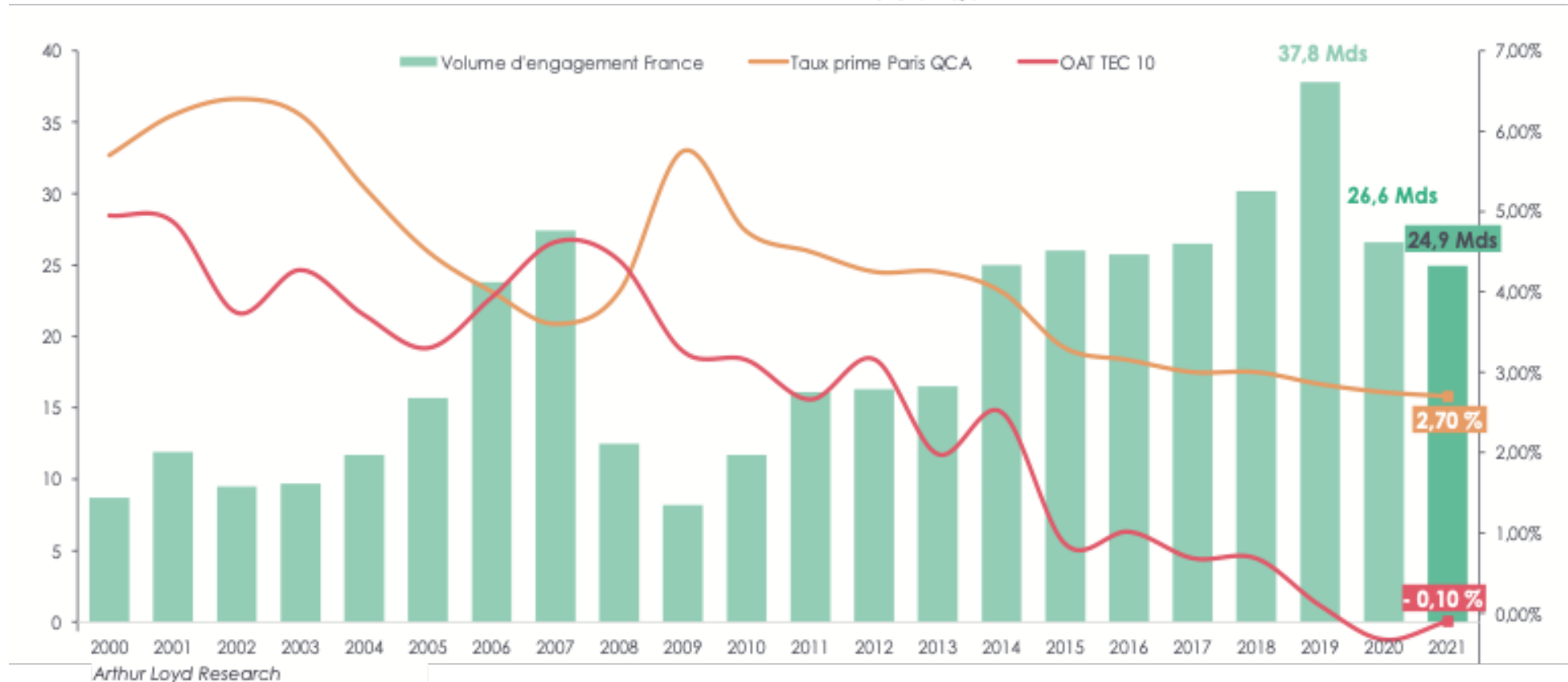
Le marché de l'investissement

Montants investis en immobilier d'entreprise en France

La baisse des volumes en 2021 se poursuit mais reste modérée (-6%)



Montants 2021
VS 2020



Quels sont les investisseurs en Immobilier d'Entreprise ?

✓ Les SCPI / OPCV



- ◆ Sociétés Civiles en Placement Immobilier
- ◆ Elles collectent des fonds privés (institutionnels et particuliers) qu'elles investissent en immobilier d'entreprise. Elles servent des rendements tous les ans aux souscripteurs (moyenne à 4,5%).
- ◆ Ce sont des structures privées qui achètent et gèrent des actifs immobiliers dans un objectif patrimonial long terme.

✓ Les fonds d'investissement nationaux / internationaux



- ◆ Ils investissent leurs fonds privés. Les recherches sont très diversifiées en fonction de la stratégie du fond.

✓ Les structures d'asset-management

- ◆ Structures de gestion qui gèrent (acquisition, asset-management, property, arbitrages) pour le compte d'investisseurs-tiers.

✓ Les Families Offices

- ◆ Regroupement de plusieurs investisseurs privés



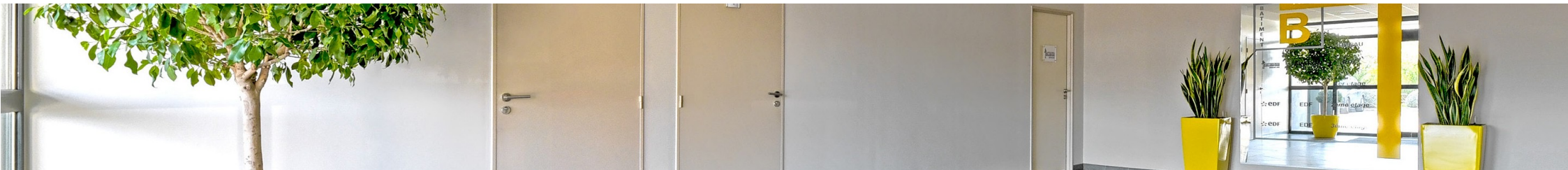
✓ Les investisseurs privés

- ◆ Tout type de profils (chefs d'entreprises, investisseurs réguliers, retraités, particuliers, ...) et tout type de budget



✓ Les marchands de biens

- ◆ Ils achètent des immeubles avec travaux à réaliser dans le but de les revendre avec une marge



Le marché immobilier d'entreprise à Montpellier

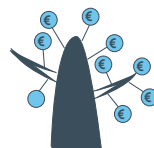
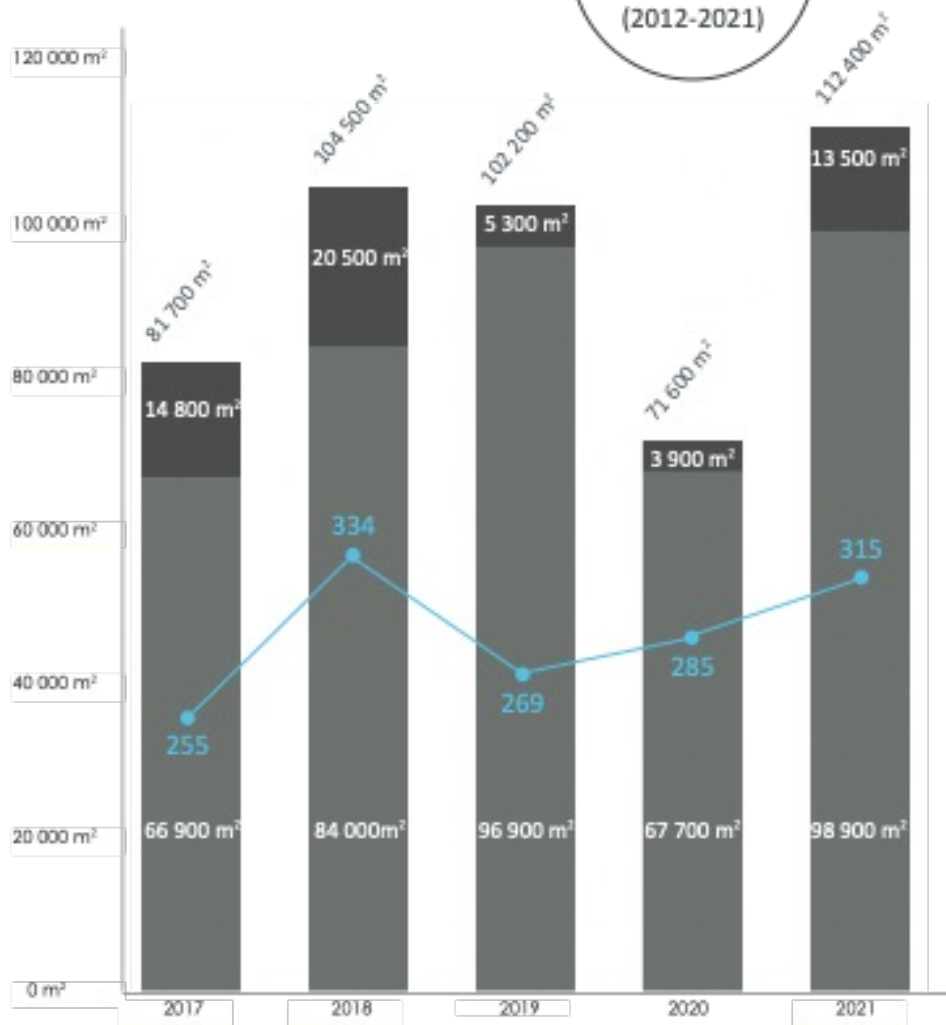
Bureaux

Téléchargez notre Etude de Marché sur www.arthur-loyd.com/montpellier

Dont
86% à la location

■ Comptes propres
■ Transactions
● Nombre de transactions

Moyenne
annuelle de
79 610 m²
(2012-2021)



Les valeurs du marché

Neuf (*)	Location	Vente
	Centre Prime	180 / 190 €
Business parc	165 / 175 €	2 400 / 2 600 €
Diffus	140 / 160 €	1 900 / 2 300 €
Moyenne 2021	176 €	2 300 €

(*) Hors parking, HT

Seconde main	Location	Vente
	Centre Prime	140 / 160 €
Business parc - 10 ans ou totalement rénové	130 / 150 €	1 600 / 2 000 €
Business parc + 10 ans ou diffus	100 / 130 €	1 100 / 1 400 €
Moyenne 2020	135 €	1 800 €

Le marché immobilier d'entreprise à Montpellier

Locaux d'activités / Entrepôts

Téléchargez notre Etude de Marché sur www.arthur-loyd.com/montpellier

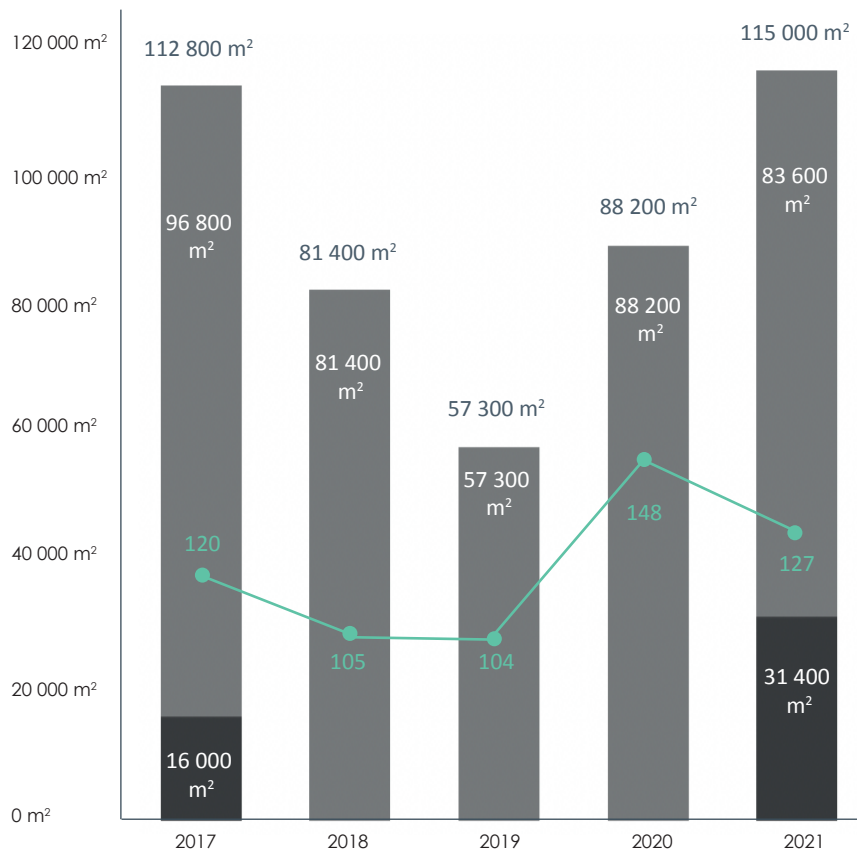
Dont
82% à la location

- Locaux d'activité
- Nombre de transactions

Moyenne annuelle de
79 300 m²
(2012-2021)



Les valeurs du marché



• Locaux d'activité neufs

	Location	Vente
0 - 299 m ²	100 / 110 €	1 350 / 1 550 €
300 - 999 m ²	90 / 100 €	1 200 / 1 550 €
1 000 - 2 499 m ²	80 / 90 €	1 100 / 1 300 €

• Locaux d'activité de seconde main

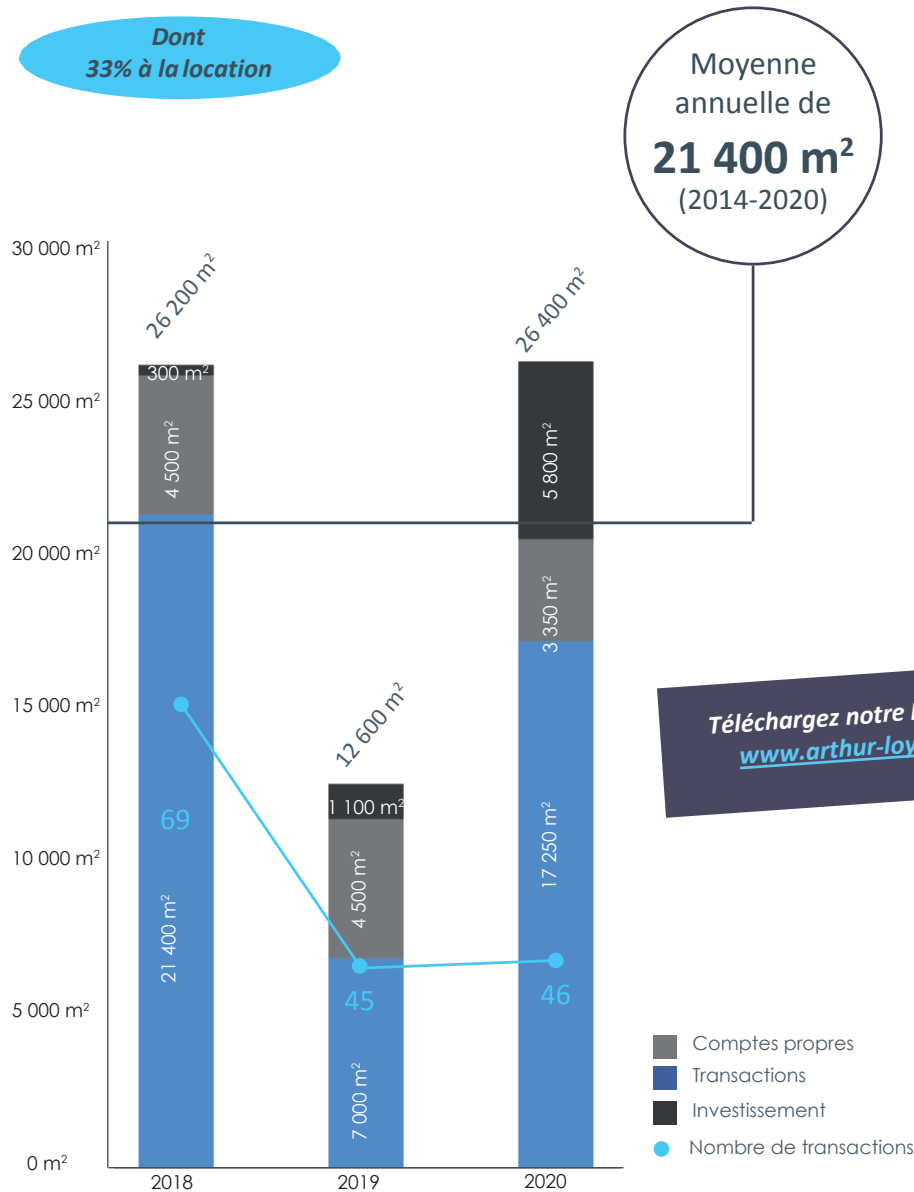
	Location	Vente
0 - 299 m ²	85/90 €	1 000 / 1 100 €
300 - 999 m ²	80 / 85 €	900 / 1 100 €
1 000 - 2 499 m ²	70 / 80 €	800 / 900 €
Plus de 2 500 m ²	65 / 75 €	750 / 850 €

• Entrepôts de seconde main

	Location	Vente
	50 / 55 €	600 / 900 €

Le marché immobilier d'entreprise à Nîmes

Bureaux



Les valeurs du marché

• Neuf (*)

	Location	Vente
Moyenne 2020	145 €	2 171 €

• Seconde main

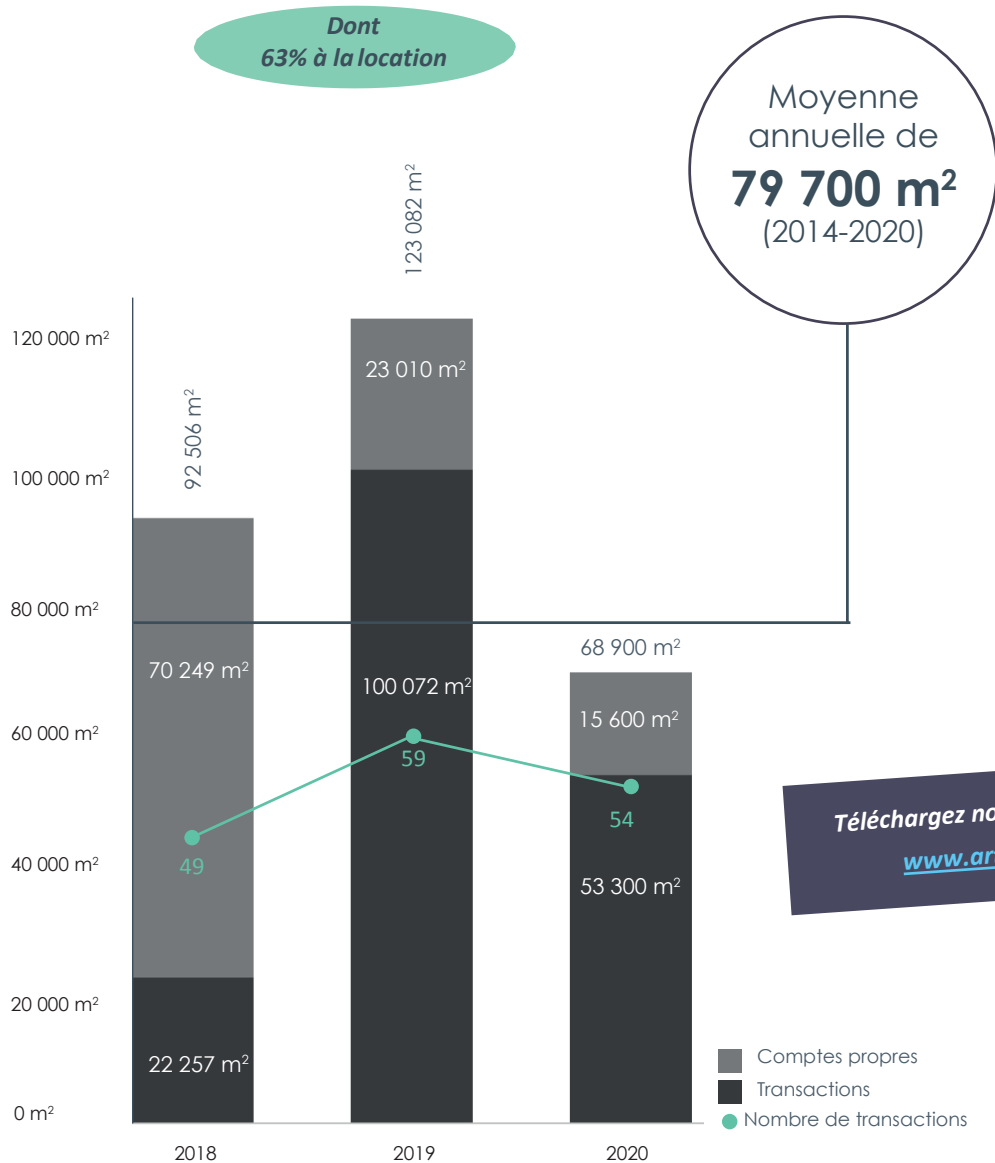
	Location	Vente
Moyenne 2020	106 €	1 105 €

(*) Hors parking, HT

Téléchargez notre Etude de Marché sur www.arthur-loyd.com/nimes

Le marché immobilier d'entreprise à Nîmes

Locaux d'activités / Entrepôts



Les valeurs du marché

• Locaux d'activités de seconde main

	Location	Vente
100 - 399 m ²	65 - 75 €	650 - 950 €
400 - 699 m ²	55 - 65 €	600 - 750 €
700 - 1 499 m ²	50 - 60 €	450 - 700 €
1 500 m ² et plus	35 - 50 €	300 - 550 €

Ces valeurs varient selon l'emplacement, la nature des diagnostics (amiante, inondabilité, pollution des sols, servitudes, ...) et l'emprise foncière.

• Locaux d'activités neufs

	Location	Vente
100 - 399 m ²	70 - 100 €	1 000 - 1 200 €
400 - 699 m ²	65 - 80 €	950 - 1 100 €
700 - 1 499 m ²	60 - 75 €	900 - 1 000 €
1 500 m ² et plus	45 - 65 €	900 - 1 000 €

Ces valeurs peuvent varier selon l'emplacement, le type de construction, la nature des diagnostics (inondabilité, pollution des sols, servitudes, ...) et l'emprise foncière.

Téléchargez notre Etude de Marché sur
www.arthur-loyd.com/nimes

Les taux de rendements moyens sur Montpellier / Nîmes (période 2021)

Comment calculer un taux de rendement ?

L = Loyer perçu net de charges

PNV = Prix Net Vendeur

F = Frais supportés par l'acquéreur à rajouter au prix net vendeur (droits de mutation / honoraires de commercialisation)

PAEM = Prix Actes En Main

PAEM = PNV + F

Taux de rendement =

$$\frac{L}{PAEM}$$

BUREAUX

- **Immeubles neufs** : ± 6% (taux prime en 2021 sur Montpellier : 5,3%)
- **Immeubles de 2^{ème} main** : ± 7 à 8% en fonction de l'état de l'immeuble
- **Lots de copropriété** : en fonction du dossier



LOCAUX D'ACTIVITES - ENTREPÔTS

- Immeubles neufs : $\pm 7\%$
- Immeubles de 2^{ème} main : $\pm 7,5$ à 9%



COMMERCES

- Centre-ville : $\pm 5\%$
- Périphérie : $\pm 6,5$ à $7,5\%$

Exemple de calcul d'un taux de rendement

Loyer net = 80.000 € HT/HC/an

Prix de vente net vendeur = 950.000 €

Droit de mutation (notaire) = 7% → 66.500 €

Honoraires de commercialisation = 5% → 47.500 €

Total des frais = 114.000€

Prix de vente acte en main = 950.000 € + 114.000€ = 1.064.000 €

Taux de rendement =
 $80.000 \text{ € (L)} / 1.064.000 \text{ € (PAEM)}$
 = 7,52%

Quels sont les critères de choix ?

1/ L'emplacement

Au même titre que pour l'immobilier de logement, la qualité de l'emplacement doit rester le 1^{er} critère de choix :

- proximité autoroute
- proximité gares / aéroports
- desserte en transport en commun
- dynamisme de la zone
- services implantés à proximité



2/ Le produit et sa liquidité dans le marché

Une analyse précise de l'immeuble est indispensable afin d'anticiper d'éventuelles dépenses futures (travaux, mises aux normes) qui viendraient dégrader la rentabilité initiale.

De même, une analyse de marché devra être faite afin d'estimer les conditions locatives (valeur au m², délai de commercialisation, ...) en cas de départ d'un locataire en place. Attention notamment aux bâtiments trop spécifiques.

3/ Le(s) locataire(s) et les valeurs locatives

La qualité du locataire est bien évidemment une donnée essentielle pour la pérennité de l'investissement.

La durée du bail restant à courir devra être appréhendée dans la valorisation de l'actif.

Enfin, le loyer au m² devra être conforme à la valeur locative de marché. Un immeuble loué très cher est très risqué en cas de renégociation du loyer ou du départ du locataire.

Pourquoi s'adresser à Arthur Loyd ?

Vous êtes un investisseur potentiel

Une analyse personnalisée de votre profil et de vos capacités d'investissement. Nous saurons écouter vos attentes avant de vous proposer des actifs.

Avant de proposer un actif à la vente, une analyse poussée de tous les critères aura été menée afin de limiter les risques.

Avec une équipe de 17 personnes sur le secteur Montpellier - Nîmes depuis 20 ans, nous avons une solide connaissance de notre marché et la confiance de nombreux clients. C'est aussi la possibilité de disposer du meilleur choix du marché.

Nous assurerons un accompagnement complet jusqu'à la conclusion définitive du dossier. Par la suite, nos équipes de commercialisation seront à votre disposition pour toute recherche de nouveau locataire.



“ N'hésitez pas à nous contacter pour découvrir nos opportunités ! ”

Pourquoi s'adresser à Arthur Loyd ?

Vous êtes propriétaire d'un immeuble

Nous réaliserons au préalable un avis de valeur gratuit afin de déterminer la valeur de votre bien au vu des conditions actuelles de marché.



Nous disposons d'un réel savoir-faire d'analyse de présentation de votre actif : dossier adapté aux attentes des investisseurs.

Bénéficiez de notre large portefeuille d'investisseurs à la fois nationaux et locaux afin d'obtenir la meilleure valorisation de votre bien.
Nous vérifions le sérieux et la solvabilité de tous nos investisseurs.



Un accompagnement complet jusqu'à la conclusion définitive de l'opération.



*“ Vous souhaitez connaître le positionnement de votre bien sur le marché ?
Contactez-nous, notre équipe est à votre disposition ”*

Pourquoi s'adresser à Arthur Loyd ?

Vous êtes une entreprise propriétaire et occupant d'un immeuble

Le Sale and Leaseback immobilier

Une solution d'actualité pour financer l'externalisation de votre immobilier professionnel

L'EXTERNALISATION IMMOBILIÈRE, COMMENT ÇA MARCHE ?

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, avec une prédilection pour les sociétés industrielles et de logistique.



BÉNÉFICES



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

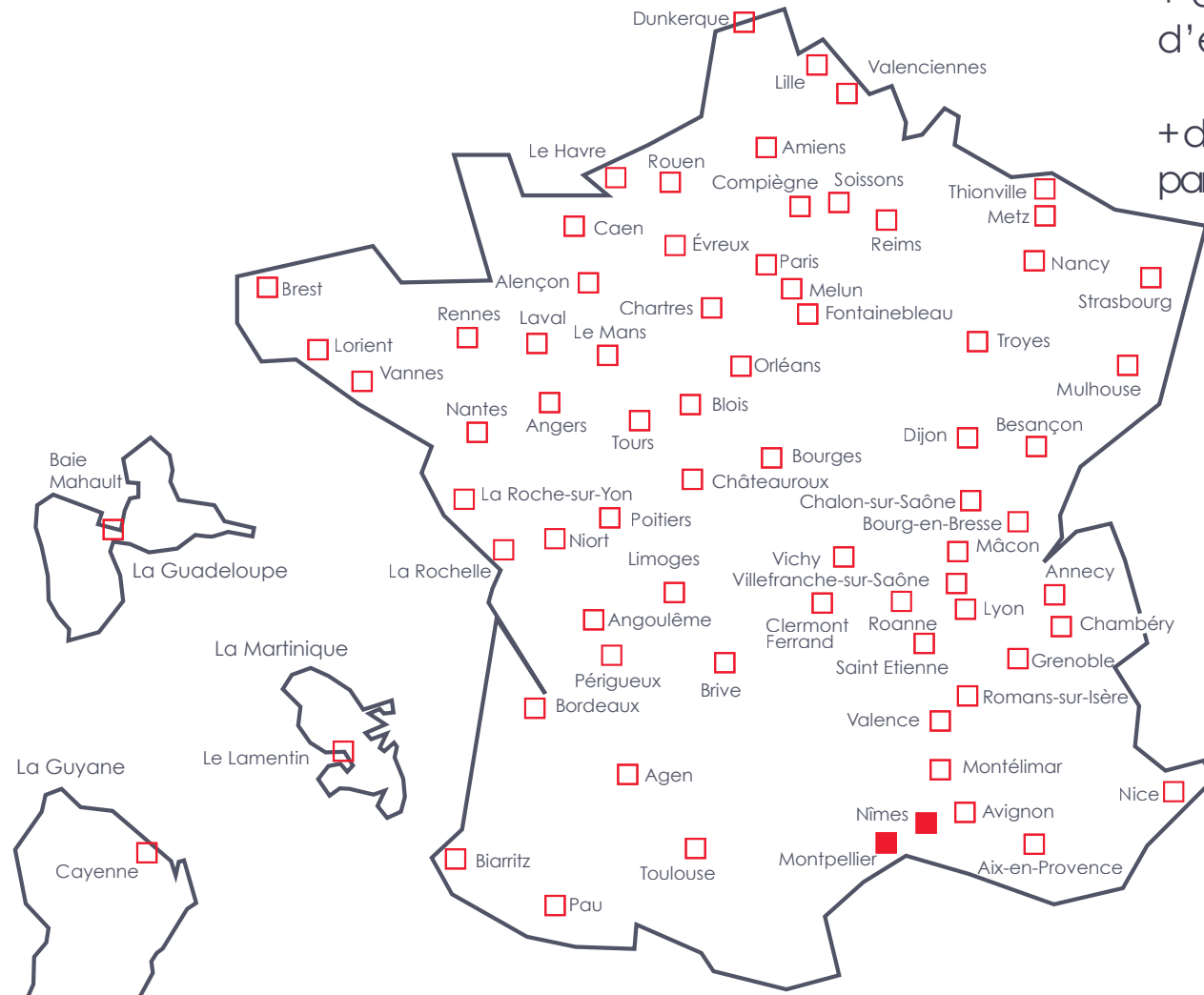


Profiter d'un marché actuellement favorable à la cession



***“ Vous souhaitez étudier cette solution ?
Contactez-nous, notre équipe est à votre disposition ”***

L'année Arthur Loyd 2021 en chiffres



+ de 30 ans
d'existence

+ de 70 agences
partout en France



360 collaborateurs
qualifiés & motivés

3 structures transverses :
Investissement - Logistique
- Asset management



3 200 000 m² commercialisés



3 400 transactions



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

Arthur Loyd 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 NIMES

Tel : 04 66 23 11 55

arthur30@arthur-loyd.com

www.arthur-loyd.com/nimes

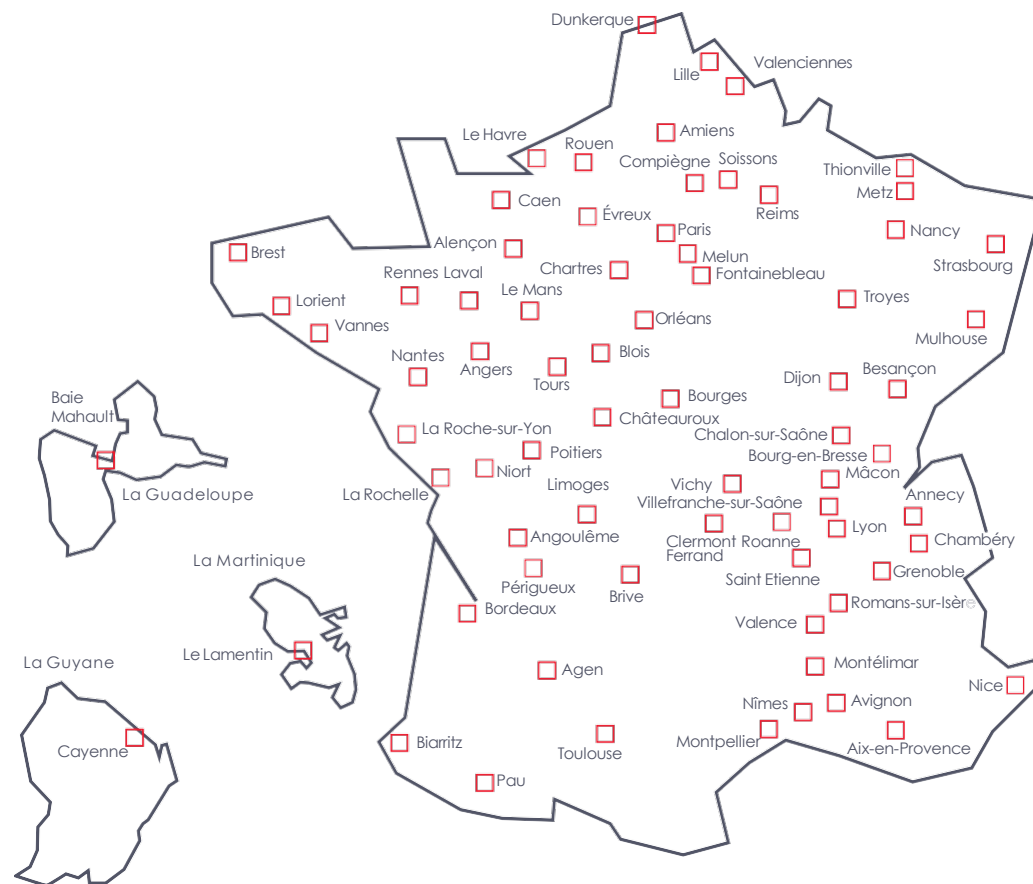
Arthur Loyd Béziers

Quai Wilson – Cc Le Polygone
1 Carrefour de l'Hours
34500 BEZIERS

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