

**Arthur  
Loyd**

MONTPELLIER

## Etude de marché 2020

EDITION 2021

**MONTPELLIER**

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

### TERRA

Promoteurs : CIRRUS - NEXITY - ENGIE Aire Nouvelle  
Architecture-Studio



Arthur  
Loyd

### NEXUS

Promoteurs : ICADE  
LCR Architectes



# Arthur Loyd Montpellier Nîmes - Les chiffres



BUREAUX  
**17 740 m<sup>2</sup>**  
transactés



LOCAUX D'ACTIVITÉ  
**39 230 m<sup>2</sup>**  
transactés



COMMERCES  
**10 340 m<sup>2</sup>**  
transactés



INVESTISSEMENT  
**38 430 m<sup>2</sup>**  
transactés



FONCIER  
**4 390 m<sup>2</sup>**  
transactés

Acteur du marché de l'immobilier d'entreprise à Montpellier et à Nîmes 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  
**50 m<sup>2</sup>** à **15 000 m<sup>2</sup>**



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



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

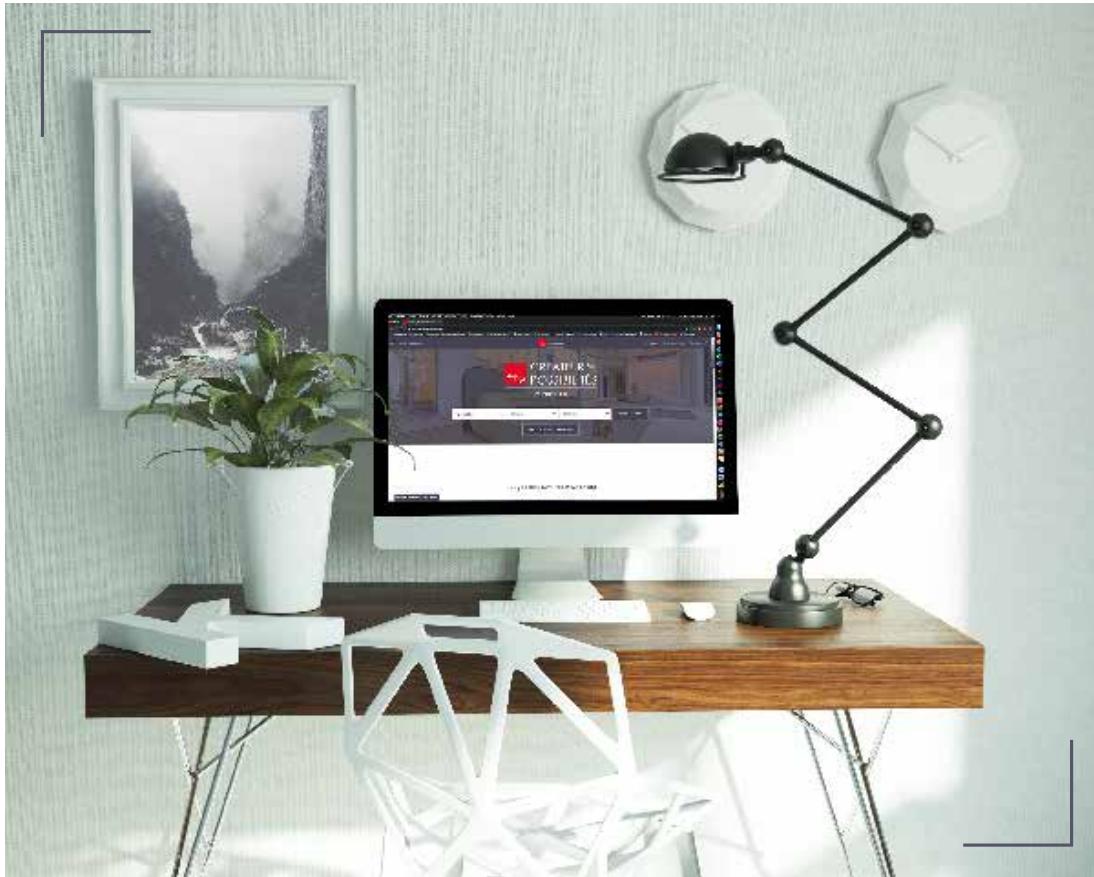


**90%** du stock  
en portefeuille



**17** collaborateurs

# Découvrez notre nouveau site internet



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



En 2 clics,  
retrouvez toutes nos offres

- bureaux
- locaux d'activité / entrepôts
- commerces



# L'EQUIPE

## Investissement



Benoit TIROT  
Directeur général



Michel PEINADO  
Directeur associé

## Bureaux



Aurélie GUESNE  
Consultante



Antoine GHYSELEN  
Consultant



Aurélie CLOT  
Consultante



Antoine TIRARD  
Consultant



Julie LEFEBVRE  
Assistante  
commerciale

## Locaux d'activité



Capucine LESFARGUES  
Assistante marketing



Sonia COLLING  
Assistante direction  
& investissement



Guillaume GRANIER  
Manager



Flavie DONATELLA  
Consultante



Aurore JAMELOT  
Consultante



Amandine GRIVIAU  
Assistante  
commerciale

## Commerces



Nicolas GONZALEZ  
Manager



Clément FABRE  
Consultant



Alexandra BON  
Consultante



Emmanuelle PHILIBERT  
Assistante  
commerciale

# Montpellier en chiffres

## DEMOGRAPHIE

- Montpellier : 7<sup>ème</sup> ville française
- Passage au rang de Métropole en 2015 avec de nouvelles compétences
- 31 communes dans la métropole administrative : 450 000 habitants
- Bassin de population : 700 000 habitants  
Pôle métropolitain : 1 million d'habitants (Montpellier, Nîmes, Alès, Sète)
- La plus forte croissance des métropoles françaises : 6 500 nouveaux habitants par an
- 47% de la population en-dessous de 30 ans (INSEE 2018)
- 76 500 étudiants dont 15% d'étrangers - Campus Montpellier Sud de France

## DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- 8<sup>ème</sup> marché tertiaire de France en 2019 et 2020
- 30.000 entreprises sur le territoire avec une moyenne de création de 2.500 par an
- 36 000 cadres supérieurs
- Labellisé Métropole French Tech
- Le Business & Innovation Centre de Montpellier dans le Top 10 mondial du classement UBI Global (2015)
- 1<sup>er</sup> rang national pour l'intensité de la recherche publique (INSEE 2012)
- 1<sup>er</sup> territoire en termes de création d'emplois dans les startups (Les Echos)
- 1<sup>er</sup> rang pour l'environnement des entreprises (Ecer)
- 2<sup>ème</sup> territoire le plus attractif pour l'immobilier de bureau après le centre de Paris (Ernst & Young)
- 9 pôles de compétitivités : eau, santé, agro, agro-alimentaire, énergies renouvelables, optique-phonique, gestion des risques, économie maritime, technologies nucléaires

## LES GRANDS PROJETS

- Accompagner le développement démographique avec de nouveaux quartiers mixtes : Port Marianne, Nouveau St Roch, Eurêka extension, ....
- Développer les parcs d'activités existants : Eurêka, Garosud, Euromédecine, La Lauze, ...
- Créer de nouveaux parcs d'activités sur le territoire afin de dynamiser ce marché
- Lancement du quartier Cambacérès autour de la gare LGV: Halles de l'innovation, Montpellier Business School, campus YNOV, Les Halles NOVA, 200 000 m<sup>2</sup> de bureaux à minima, ...
- Stade Louis Nicollin à Pérols
- La Cité Créative sur le site de l'EAI
- Montpellier French Tech - Montpellier Prop Tech
- Montpellier Capital Santé
- Centre international UNESCO WATER SYSTEMS DYNAMICS
- Med Vallée : nouveau projet de pôle d'excellence médical et de recherche scientifique

## LES LIAISONS

- **Rails** :  
Gare Saint Roch modernisée en 2014 - Depuis 2018, gare TGV Montpellier Sud de France (Montpellier - Paris : 3h)  
Haltes ferroviaires de Baillargues et Villeneuve les Maguelone
- **Tramway** :  
4 lignes en service - Travaux en cours de la ligne 5
  - Extension de la ligne 1 jusqu'à Cambacérès (mise en service 2024)
  - 4 nouvelles lignes de bus à haut niveau de services
- **Air** :  
Aéroport international Montpellier Méditerranée (60 destinations)  
Près de 2 millions de passagers
- Nouveau hub Transavia avec 21 nouvelles destinations
- **Route** :  
LE LIEN (Liaison Intercantonale d'Evitement Nord) - D68  
Autoroute A9 dédoublée avec création d'une desserte locale A709  
Autoroute A75 reliant Montpellier à Clermont-Ferrand
- Modes doux : - Mobilité 2025



# Cartographie Montpellier



© Médiasplus

**Montpellier Est :** Montpellier - Millénaire, Euréka, 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 - Cambacérès, Garosud, Tournezy, Près d'Arènes, Saint Jean de Védas La Lauze, Marcel Dassault, Villeneuve lès Maguelone - Larzac, 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, Euromédécine, Jacou - Clément Ader, Prades-le-Lez - Les Barrones, Saint Clément de Rivière - Saint Sauveur, ...

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

# Le Baromètre

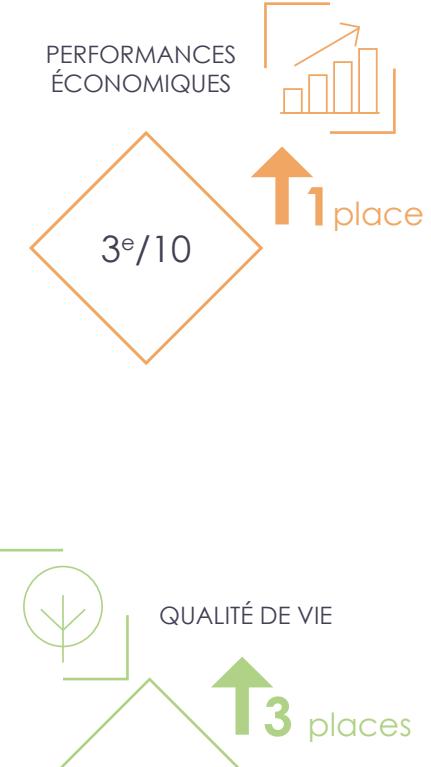
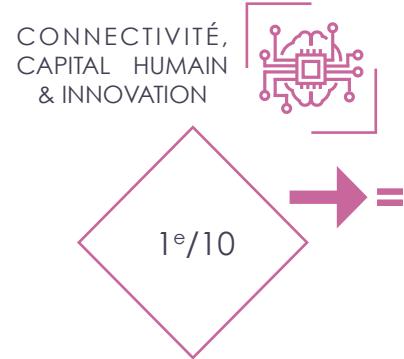
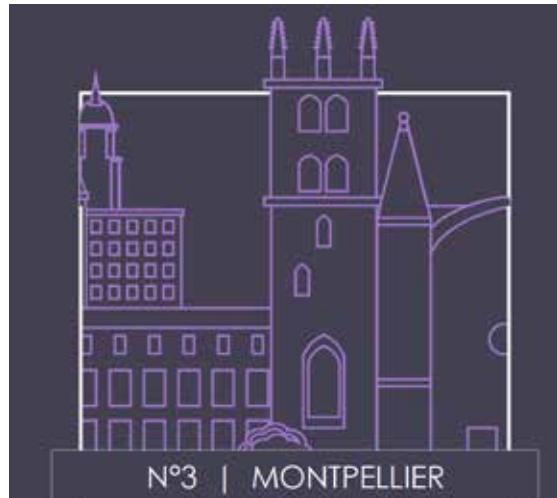
Édition 2020

## LES GRANDES MÉTROPOLES

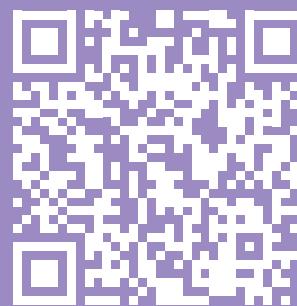


		PERFORMANCES ÉCONOMIQUES	MARCHÉ TERTIAIRE & ACCUEIL DES ENTREPRISES	CONNECTIVITÉ, CAPITAL HUMAIN & INNOVATION	QUALITÉ DE VIE
1 <sup>er</sup>	Rennes	2 <sup>e</sup> /10	1 <sup>e</sup> /10	3 <sup>e</sup> /10	8 <sup>e</sup> /10
2 <sup>e</sup>	Nantes	1 <sup>e</sup> /10	4 <sup>e</sup> /10	2 <sup>e</sup> /10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

# Montpellier gagne 1 place et monte sur le podium



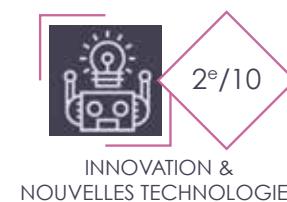
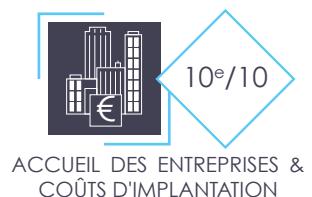
Pour lire l'intégralité du baromètre 2020



# DYNAMIQUE MÉRIDIONALE

Montpellier renoue enfin avec le podium après l'avoir manqué de peu l'année dernière. Elle conserve sa 1<sup>ère</sup> place pour la thématique Connectivité & Innovation, et améliore son classement dans les trois autres thématiques ! Bien qu'elle enregistre de bons résultats pour l'immobilier tertiaire, elle se positionne dernière pour l'item accueil des entreprises (depuis 2010, Montpellier conserve un écart de 10 points avec les métropoles les plus compétitives de sa catégorie pour leur taux de cotisation foncière des entreprises).

Cependant, elle demeure très attractive, avec les meilleurs résultats quant au dynamisme démographique. Bénéficiant d'une position géographique avantageuse, elle est d'ailleurs très bien reliée aux autres métropoles par les transports. Avec près de 30 % d'évolution de sa démographie en 20 ans, la pression sur son immobilier résidentiel se fait sentir. Elle est d'ailleurs en dernière position de l'item Coût du logement pour la 4<sup>ème</sup> année consécutive.



# SOMMAIRE

1

## BUREAUX

### LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

Evolution des transactions	P 14
Répartition neuf / seconde main	P 15
Répartition par secteurs géographiques	P 16
Focus Secteur Montpellier Est	P 18
Focus Secteur Montpellier Sud	P 19
Focus Secteur Montpellier Centre	P 20
Focus Secteur Montpellier Nord	P 21
Répartition par niveau de surface	P 22
Typologie des utilisateurs	P 23
Répartition vente / location	P 24

### LES VALEURS

### SITUATION DE L'OFFRE

Le stock à 12 mois
Production neuve

### PRINCIPAUX PROGRAMMES NEUFS

P 26

### ANALYSES ET PERSPECTIVES

P 28

2

## LOCAUX D'ACTIVITÉ

### LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

Evolution des transactions	P 32
Répartition neuf / seconde main	P 33
Répartition par secteurs géographiques	P 34
Répartition par niveau de surface	P 36
Typologie des utilisateurs	P 37
Répartition vente / location	P 38

### LES VALEURS

### SITUATION DE L'OFFRE

Le stock à 12 mois
Production neuve

### ANALYSES ET PERSPECTIVES

P 41

3

## FONCIER D'ENTREPRISE

### LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

Evolution des transactions	P 43
Répartition par secteurs géographiques	P 44
Typologie des utilisateurs	P 44

### LES VALEURS

### CONCLUSIONS

### PERSPECTIVES

### CARTOGRAPHIE

P 45	L'investissement en France - Evolution
P 49	L'investissement à Montpellier en 2020
P 50	Département investissement Arthur Loyd Montpellier Nîmes
P 52	Découvrez notre livre blanc de l'investissement en immobilier d'entreprise
P 54	

4

## INVESTISSEMENT

### L'investissement en France - Evolution

P 49

### L'investissement à Montpellier en 2020

P 50

### Département investissement Arthur Loyd Montpellier Nîmes

P 52

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

P 54

1



# LE MARCHÉ DES BUREAUX

# Ils nous ont fait ...



# ... confiance en 2020





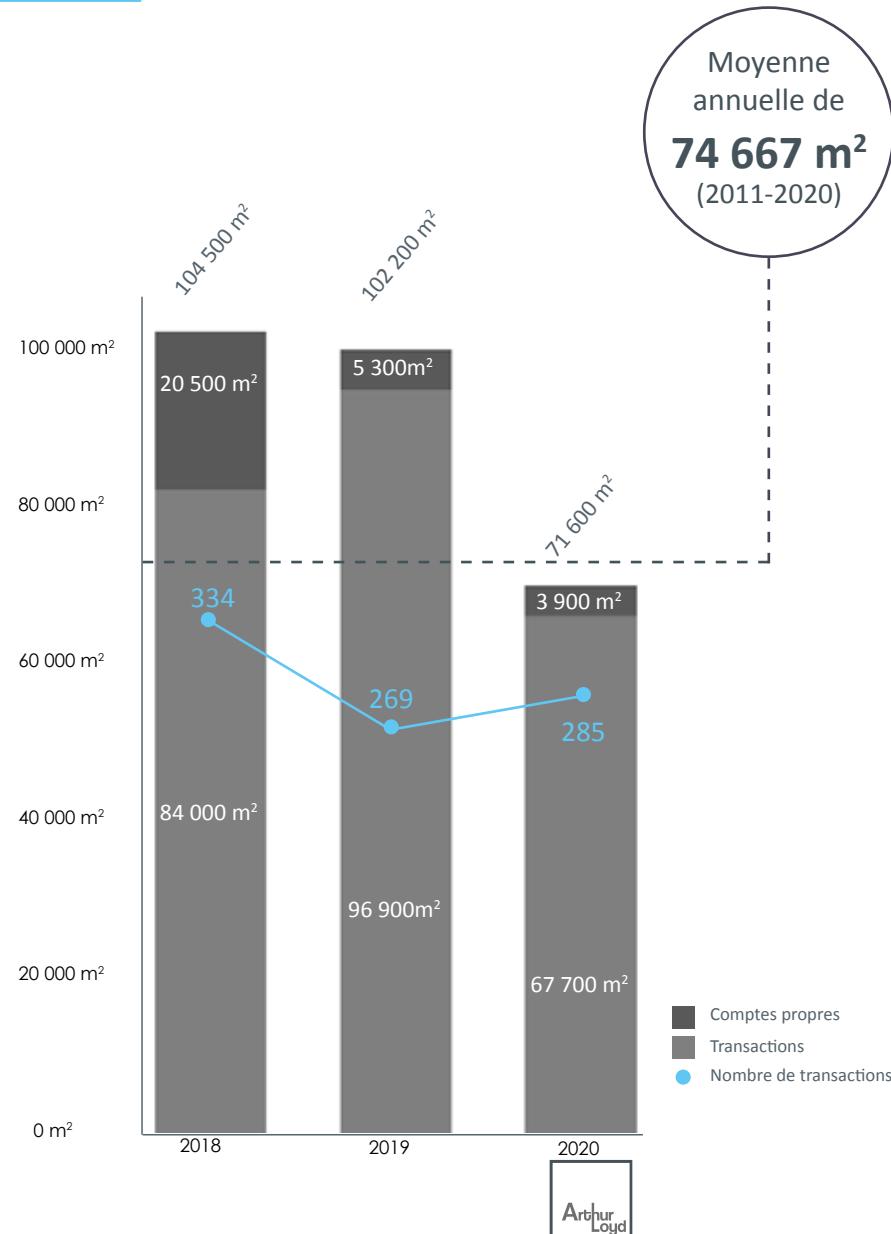
# Le marché des transactions



## Evolution des transactions

**285**  
transactions

**71 600**  
 $m^2$  placés



A l'instar de toutes les grandes places tertiaires, la crise sanitaire a stoppé l'élan du marché. Après des années porteuses dont les 2 dernières à plus de 100.000 m<sup>2</sup>, le marché s'est contracté de 30%. En comparaison aux autres métropoles, Montpellier a fait preuve de résilience avec notamment un nombre de transactions à la hausse. Dans la chronologie de l'année et après un démarrage dans le dynamisme de 2019, le 2<sup>ème</sup> trimestre a vu chuter les transactions avant un net rebond au 3<sup>ème</sup> trimestre. Un décevant 4<sup>ème</sup> trimestre n'a pas permis de mieux finir 2020 qui s'est établit néanmoins proche de la moyenne décennale.

## Top 10 des marchés

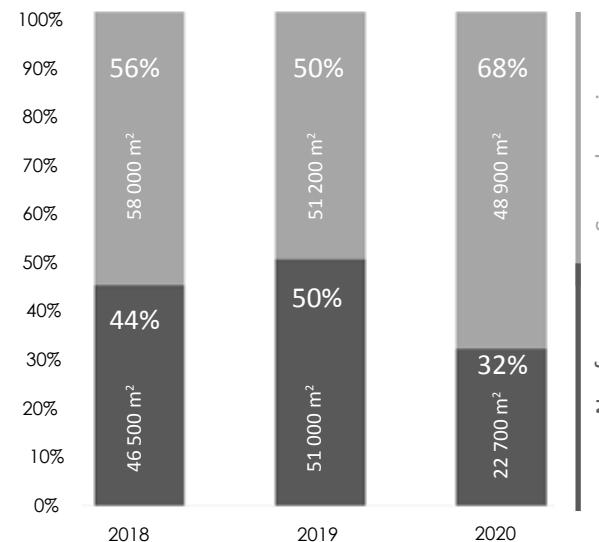
- > Paris : 1 321 000 m<sup>2</sup> => - 45%
- > Lyon : 217 300 m<sup>2</sup> => - 52%
- > Lille : 138 800 m<sup>2</sup> => - 48%
- > Marseille / Aix : 137 000 m<sup>2</sup> => - 7%
- > Bordeaux : 123 000 m<sup>2</sup> => - 39%
- > Nantes : 86 300 m<sup>2</sup> => - 31%
- > Grenoble : 72 000 m<sup>2</sup> => + 29%
- > Montpellier : 71 600 m<sup>2</sup> => - 30%
- > Rennes : 68 800 m<sup>2</sup> => - 44%
- > Toulouse : 63 000 m<sup>2</sup> => - 48%





## Répartition neuf / seconde main

Le manque d'offres neuves est actuellement un vrai frein au marché. Non seulement le foncier permettant de développer des comptes propres est au plus bas mais le nombre de promotions qui habituellement alimentent le marché s'est effondré. Seules 3 opérations ont été livrées en 2020 : Island, Prado Concorde et Blue One pour un total inférieur à 10.000 m<sup>2</sup>. Cette situation était attendue avec un retard pris sur le démarrage des nouvelles ZAC (Cambacérès, Nouveau Saint Roch) et l'approche des élections municipales. Elle perdurera en 2021 avec seulement 2 livraisons (Néos II et Roch Office) avant de retrouver un meilleur rythme en 2022 et un retour à la normale en 2023. Cela a très clairement profité aux offres de seconde main avec un volume quasiment identique à celui de 2019 (48.900 m<sup>2</sup> pour 51.200 m<sup>2</sup>).



## Détail des comptes propres

- > AERS - Parc 2000 - 1 870 m<sup>2</sup>
- > ADAGES - Parc Euromédecine extension - 1 350 m<sup>2</sup>



## Top 10 des transactions

- > ZIMMER - PIOM Fréjorgues : 5 051 m<sup>2</sup>
- > COVEA - Parc Club du Millénaire : 2 579 m<sup>2</sup>
- > IBM - Parc de Bellegarde : 1 500 m<sup>2</sup>
- > OXYLIO - PIOM Fréjorgues : 1 400 m<sup>2</sup>
- > MACIF - Le Héllène Parc Eurêka : 1 182 m<sup>2</sup>
- > GFI - Le Héllène Parc Eurêka : 1 179 m<sup>2</sup>
- > EPSII - Parc Euromédecine : 1 170 m<sup>2</sup>
- > OFII - Néos II : 1 037 m<sup>2</sup>
- > TOTAL QUADRAN - Blue One Lattes : 1 000 m<sup>2</sup>
- > AESIO MCD - M'otion @7Center : 937 m<sup>2</sup>





## Répartition par secteurs géographiques

### Zoom sur Montpellier Nord



	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Euromédecine	4 500 m <sup>2</sup>	1 350 m <sup>2</sup>	15
Parc 2000	1 100 m <sup>2</sup>	1 870 m <sup>2</sup>	11
Autres	4 100 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	29
<b>Total</b>	<b>9 700 m<sup>2</sup></b>	<b>3 220 m<sup>2</sup></b>	<b>55</b>



LE 610

### Zoom sur Montpellier Sud



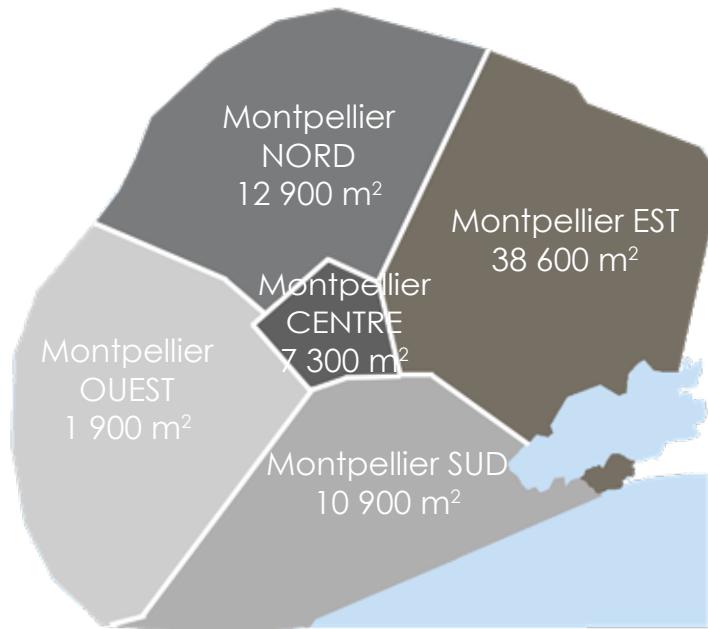
	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Parc de l'aéroport	2 600 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	10
Lattes / Boirargues	2 900 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	10
Près d'Arènes / Tournezy	1 000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	10
Garosud	2 400 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2
Autres	2 000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	12
<b>Total</b>	<b>10 900 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>44</b>



## Zoom sur Montpellier Centre



	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Ecusson	2 000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	11
Antigone	3 800 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	14
Port Marianne	1 000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	3
Autres	500 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1
<b>Total</b>	<b>7 300 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>29</b>



## ST ROCH SOCIAL CLUB



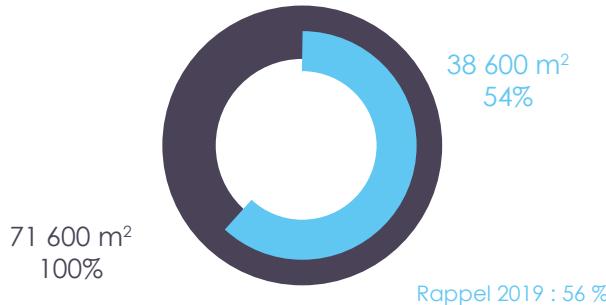
## Zoom sur Montpellier Est



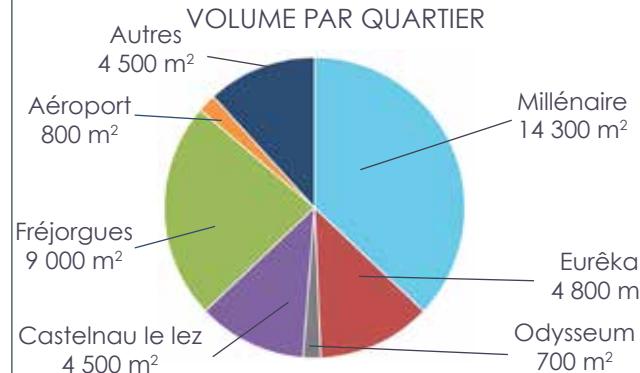
	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Millénaire	14 300 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	45
Eurêka	4 800 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	56
Odysseum	700 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1
Castelnau le Lez	4 500 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	12
Fréjorgues	9 000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	7
Aéroport	800 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2
Autres	4 500 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	26
<b>Total</b>	<b>38 600 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>149</b>

# FOCUS Secteur Montpellier Est

VOLUME DU SECTEUR SUR LA MÉTROPOLE



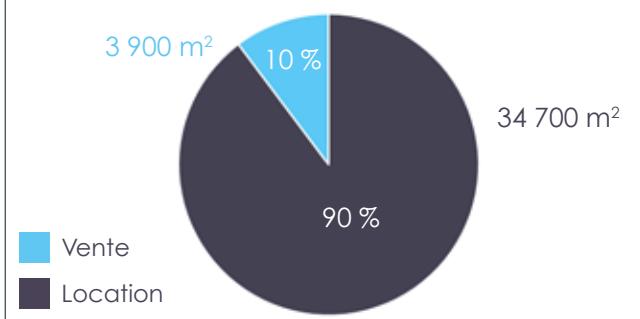
VOLUME PAR QUARTIER



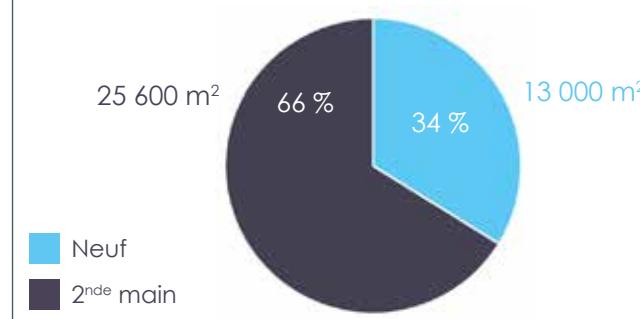
LES VALEURS

Neuf	Location	Vente
Business parc	165 / 175 €	2 300 / 2 500 €
Diffus	145 / 155 €	2 000 / 2 200 €

RÉPARTITION DES TRANSACTIONS LOCATION / VENTE



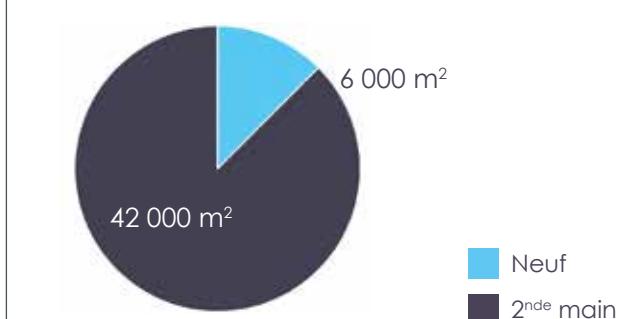
RÉPARTITION DES TRANSACTIONS NEUF / 2<sup>NDE</sup> MAIN



PRINCIPALES OFFRES

Immeuble	Surface	Livraison
Appolo	10 064 m <sup>2</sup>	2021
L'Albatros	6 560 m <sup>2</sup>	2022
Arion III	5 000 m <sup>2</sup>	2022
L'Onyx	3 830 m <sup>2</sup>	2022

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



TRANSACTIONS 2020 SUR LE SECTEUR



# FOCUS Secteur Montpellier Sud

## LES VALEURS

Neuf	Location	Vente
Quartier TGV	170 / 180 €	2 500 / 2 700 €
Business parc	155 / 165 €	2 100 / 2 300 €
Diffus	140 / 155 €	1 900 / 2 100 €

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

## TRANSACTIONS 2020 SUR LE SECTEUR



1 040 m<sup>2</sup>  
OFII  
Garosud

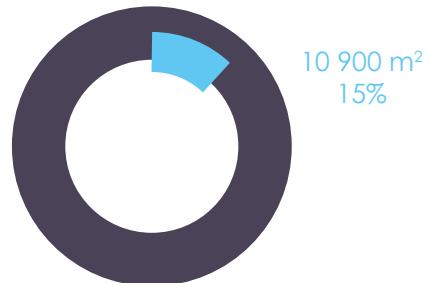


1 000 m<sup>2</sup>  
Total Quadran  
Lattes

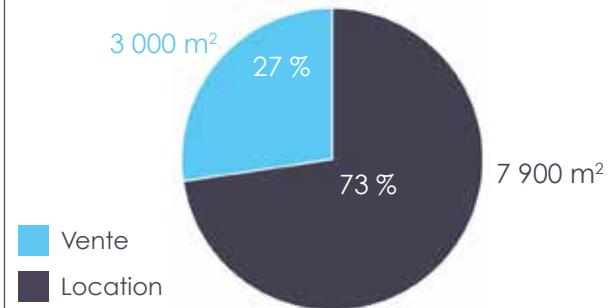


860 m<sup>2</sup>  
HPC  
Garosud

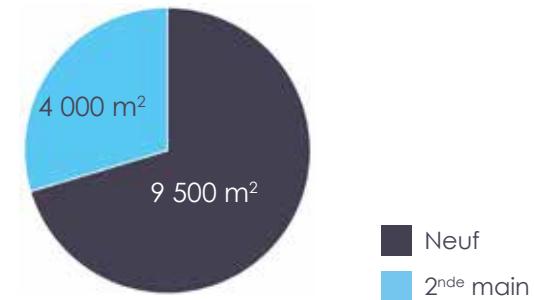
## VOLUME DU SECTEUR SUR LA MÉTROPOLE



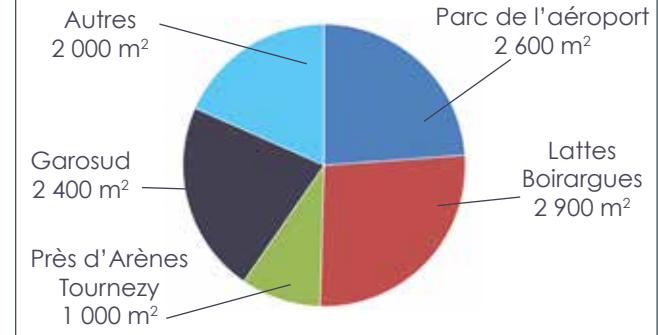
## RÉPARTITION DES TRANSACTIONS LOCATION / VENTE



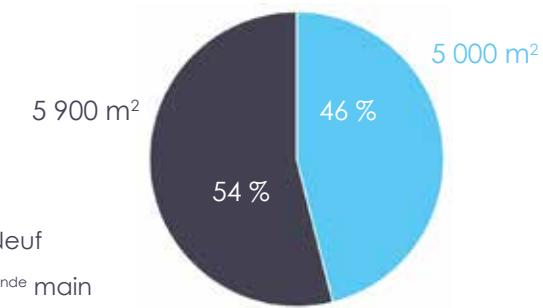
## STOCK DU SECTEUR EN NEUF / 2<sup>nde</sup> MAIN



## VOLUME PAR QUARTIER



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

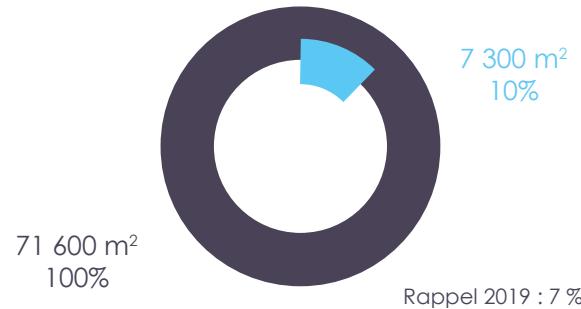


## PRINCIPALES OFFRES

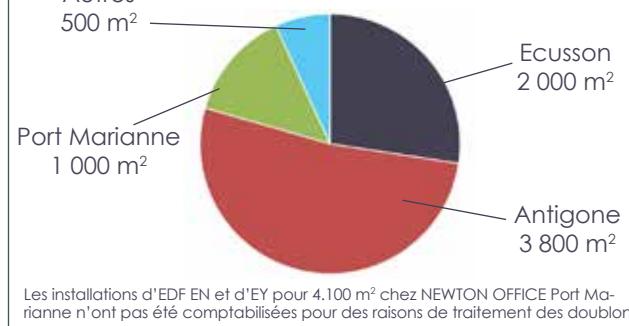
Immeuble	Surface	Livraison
Blue One	1 000 m <sup>2</sup>	
Néos II	2 802 m <sup>2</sup>	2021
Pleyel	8 014 m <sup>2</sup>	2022
Symbios	1 957 m <sup>2</sup>	2021

# FOCUS Secteur Montpellier Centre

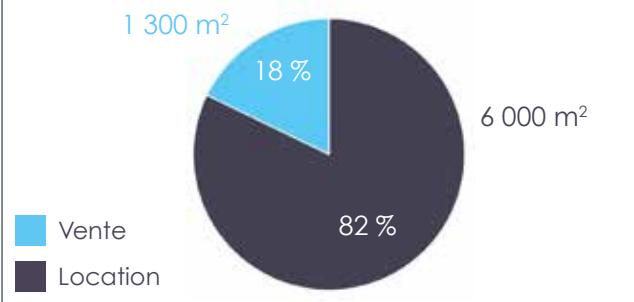
VOLUME DU SECTEUR SUR LA MÉTROPOLE



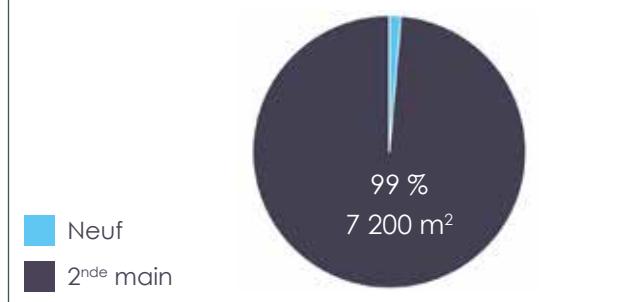
VOLUME PAR QUARTIER



RÉPARTITION DES TRANSACTIONS LOCATION / VENTE



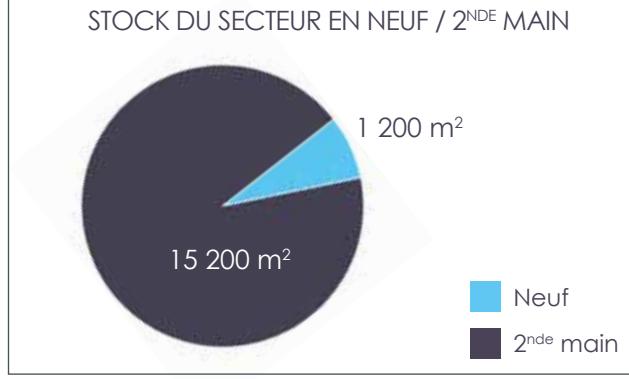
RÉPARTITION DES TRANSACTIONS NEUF / 2<sup>nde</sup> MAIN



PRINCIPALES OFFRES

Immeuble	Surface	Livraison
Prism	4 809 m <sup>2</sup>	2023
Le Mistral	3 627 m <sup>2</sup>	2022
Atalante	3 518 m <sup>2</sup>	2021
St Roch social club	3 267 m <sup>2</sup>	2022

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



LES VALEURS

	Neuf	Location	Vente
Centre Prime (Port Marianne, Nouveau St Roch)	180 / 185 €	2 600 / 2 800 €	
Ecusson / Antigone (restructuration)	170 / 175 €	2 400 / 2 600 €	

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

## LE PRISM



# FOCUS Secteur Montpellier Nord

## LES VALEURS

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

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

## TRANSACTIONS 2020 SUR LE SECTEUR

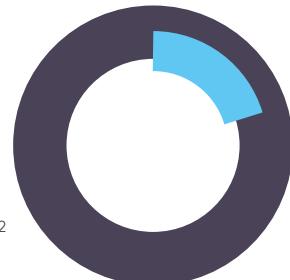


1 350 m<sup>2</sup>  
Adages  
Euromédecine



475 m<sup>2</sup>  
Sésame Autismé  
Juvignac

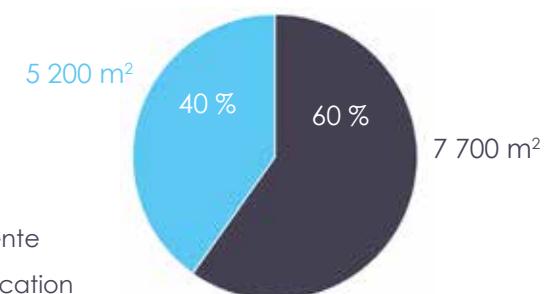
## VOLUME DU SECTEUR SUR LA MÉTROPOLE



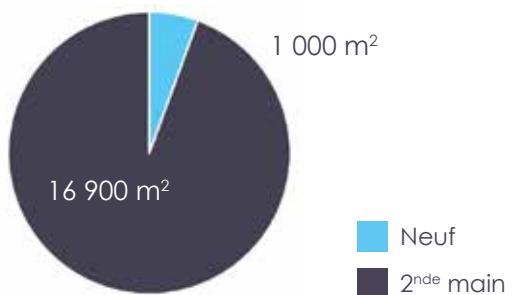
12 900 m<sup>2</sup>  
18%

Rappel 2019 : 20 %

## RÉPARTITION DES TRANSACTIONS LOCATION / VENTE



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

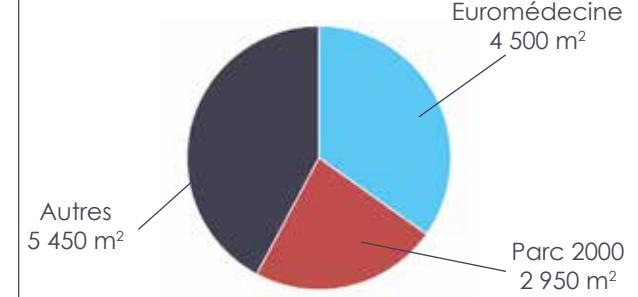


1 000 m<sup>2</sup>

16 900 m<sup>2</sup>

Neuf  
2<sup>nde</sup> main

## VOLUME PAR QUARTIER

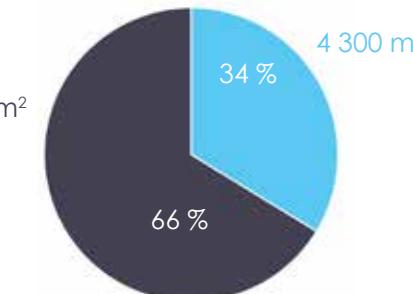


Euromédecine  
4 500 m<sup>2</sup>

Autres  
5 450 m<sup>2</sup>

Parc 2000  
2 950 m<sup>2</sup>

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



8 600 m<sup>2</sup>

34 %

66 %

Neuf  
2<sup>nde</sup> main

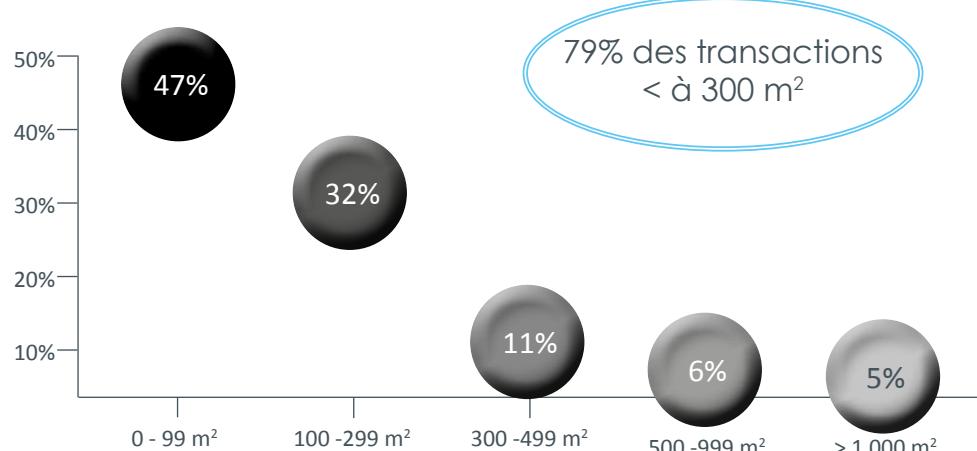
## PRINCIPALES OFFRES

Immeuble	Surface	Livraison
Croix Verte	9 600 m <sup>2</sup>	2023
Bertin Sans	3 135 m <sup>2</sup>	Immédiate
Clapiers	2 500 m <sup>2</sup>	A définir
Campus de Bissy	2 355 m <sup>2</sup>	A définir

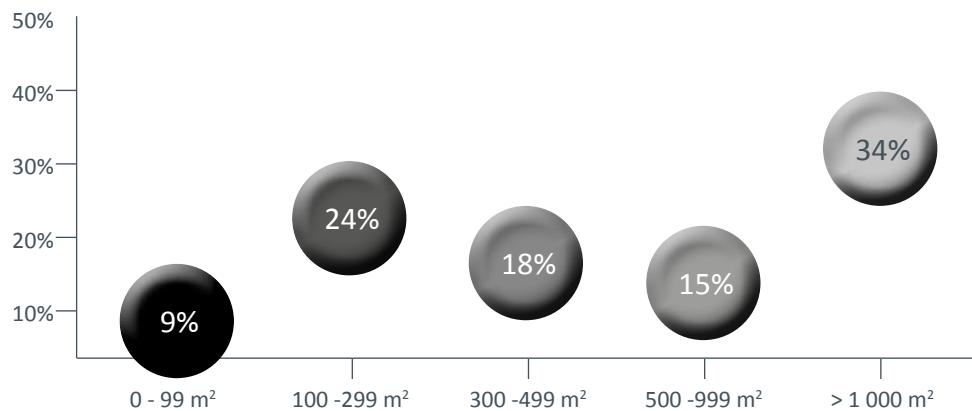


## Répartition par niveau de surface

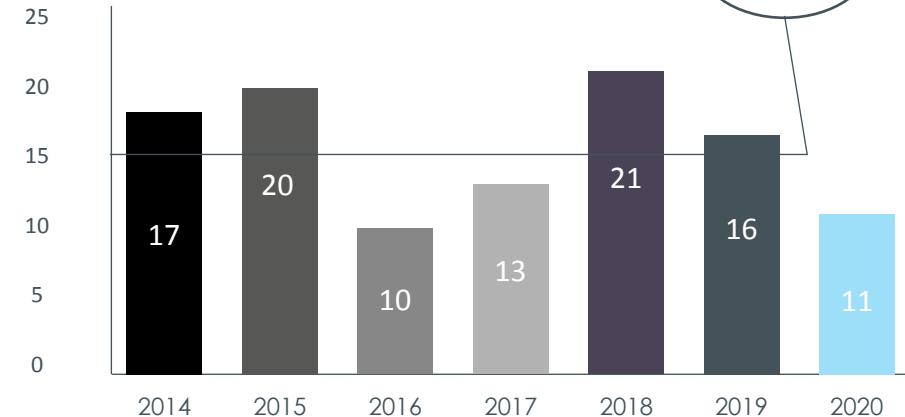
- Répartition des transactions par niveau de surface



- Répartition du volume par niveau de surface



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



Les "grands deals" (plus de 1.000 m<sup>2</sup> sur Montpellier) se sont très clairement mis en sommeil dès le début d'année 2020. Alors qu'il représente habituellement plus de 50% du volume placé, ce segment s'est contracté à 34% du marché.

Les Grands Comptes ont arrêté pour la grande majorité leurs recherches au niveau national dès le 1<sup>er</sup> confinement. Cette situation va perdurer tant que les nouvelles organisations ne seront pas définies avec l'intégration, ou pas, d'une part de télétravail.

Nous n'attendons pas de reprise significative de ce segment avant la maîtrise de l'épidémie. Par contre, ces réorganisations devraient provoquer une vague importante de mouvements d'entreprises.





Surface moyenne transactée en 2020

251 m<sup>2</sup>

Surface moyenne hors transactions incubateurs et pépinières

319 m<sup>2</sup>

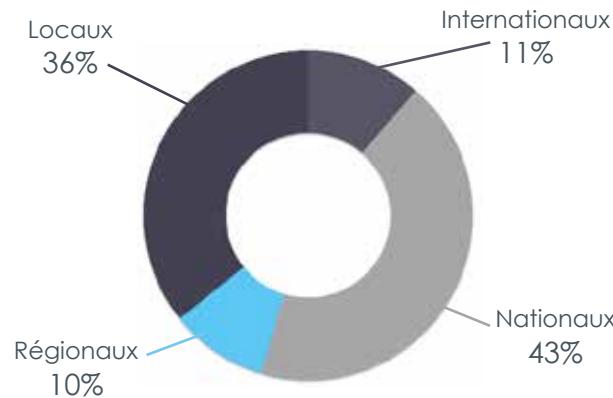
Surface moyenne hors transactions incubateurs / pépinières / comptes propres

305 m<sup>2</sup>

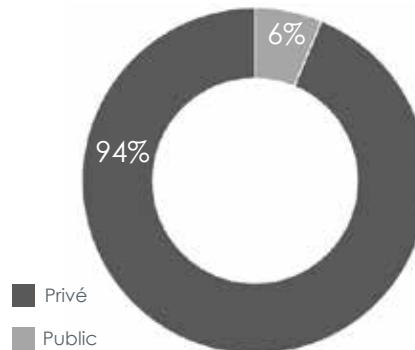


### Typologie des utilisateurs en 2020

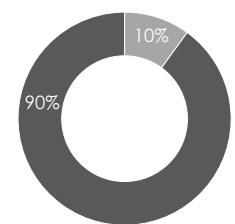
- Origine des utilisateurs en volume de transactions



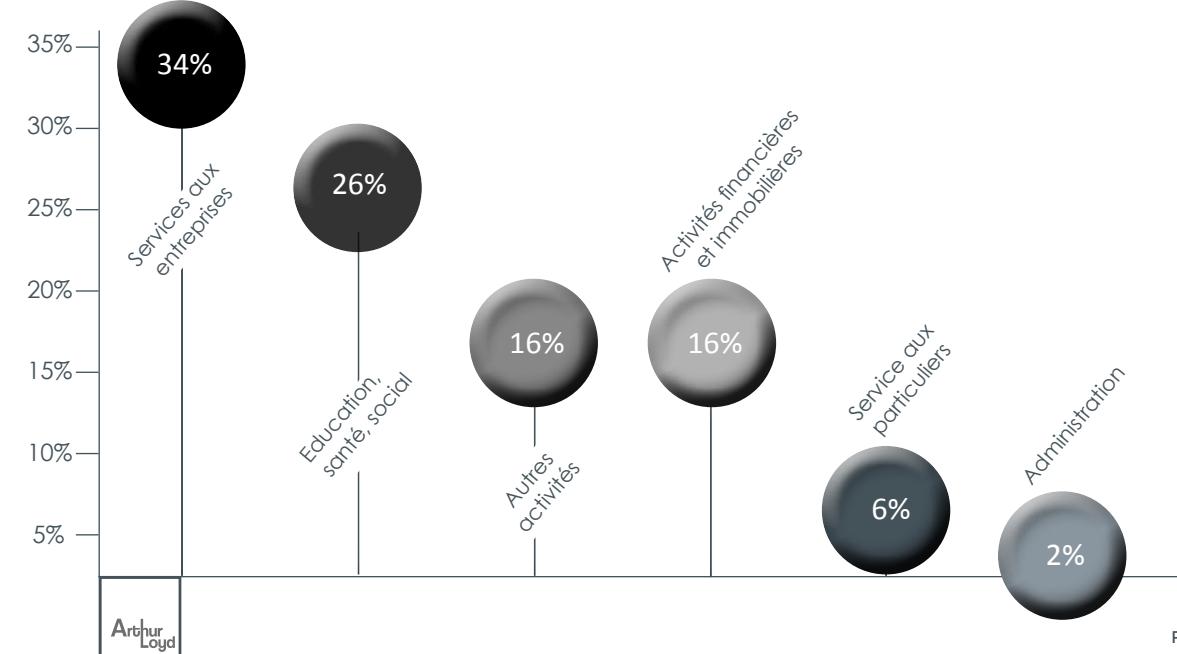
- Répartition privé / public en volume de transactions



Rappel 2019

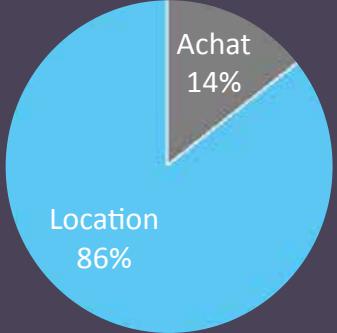


- Activité des utilisateurs en volume de transactions





## Répartition vente / location en volume (hors comptes propres)



- > Très forte demande à la location avec plus de 85% du volume placé pour la 2<sup>ème</sup> année consécutive
- > Plus de 230 transactions locatives
- > Toutes les transactions du Top 10 sont à la location
- > Marché de Montpellier très attractif pour les investisseurs
- > Le marché à l'acquisition est fortement pénalisé par un manque d'offres neuves ou de seconde main
- > Acquisitions bureaux neufs : 1 500 m<sup>2</sup>
- > Acquisitions bureaux seconde main : 8 200 m<sup>2</sup>

Rappel 2019 :

- Location à 85%
- Vente à 15%

### VALEURS - NEUF

- Très bonne tenue des valeurs en raison de la faiblesse de l'offre et de la qualité des programmes
- Les prochaines livraisons en centre-prime afficheront des valeurs locatives supérieures à 180€ H.T/m<sup>2</sup> avec une évolution attendue à 200€ HT
- En business parc, la valeur locative moyenne est désormais à 170€
- A l'acquisition, le prix plancher sur Montpellier et la 1<sup>ère</sup> couronne est de 2.400€ H.T/m<sup>2</sup> hors stationnement
- Il faut s'éloigner sur des secteurs comme Vendargues/Baillargues ou Fabrègues pour obtenir des prix plus compétitifs



## Les valeurs du marché

• <b>Neuf</b> (*)	Location	Vente
Centre Prime	175 / 185 €	2 600 / 2 800 €
Business parc	165 / 175 €	2 400 / 2 600 €
Diffus	140 / 160 €	1 800 / 2 200 €
Moyenne 2020	170 €	2 400 €

(\*) Hors parking, HT



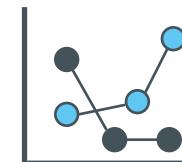
• <b>Seconde main</b>	Location	Vente
Centre Prime	140 / 160 €	1 800 / 2 000 €
Business parc - 10 ans ou totalement rénové	130 / 150 €	1 600 / 2 000 €
Business parc + 10 ans ou diffus	100 / 130 €	1 110 / 1 400 €
Moyenne 2020	130 €	1 800 €

### VALEURS - SECONDE MAIN

- Comme prévu, les valeurs à l'acquisition sont très clairement orientées à la hausse en raison du faible stock de produits
- Le report des utilisateurs sur les offres de seconde main en raison de la pénurie dans le neuf permet de conforter les valeurs locatives

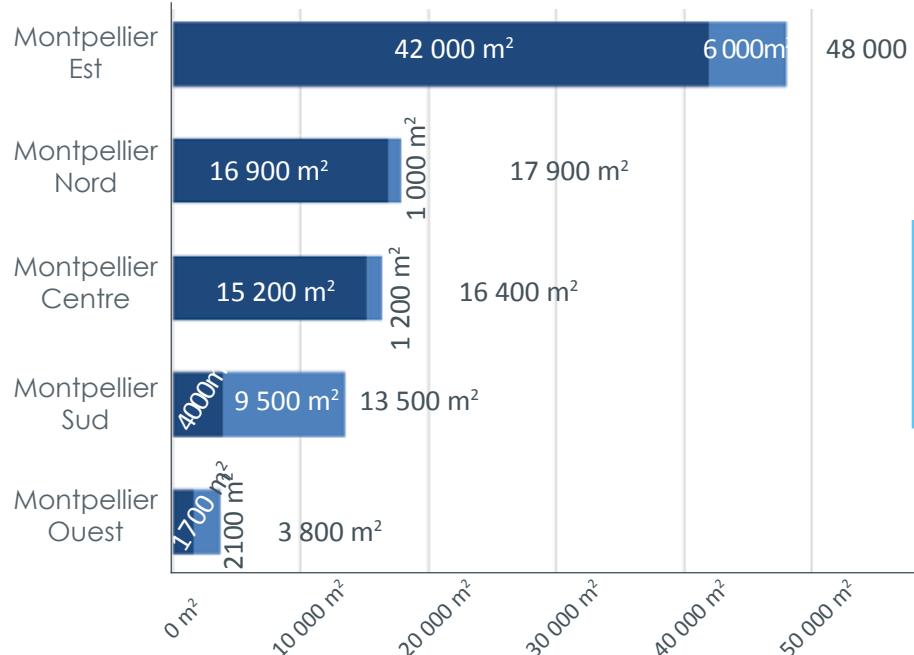


# Situation de l'offre



## Le stock à 12 mois et la production neuve identifiée en 2022/2023

- Le stock à 12 mois



■ 2<sup>nde</sup> main : 79 800 m<sup>2</sup>  
■ Neuf : 19 800 m<sup>2</sup>  
.....  
**TOTAL** 99 600 m<sup>2</sup>

**Taux de vacance**  
**5%**

- Production neuve identifiée 2022 / 2023

	2022	2023	Total
Montpellier Est	27 100 m <sup>2</sup>	9 900 m <sup>2</sup>	37 000 m <sup>2</sup>
Montpellier Nord	800 m <sup>2</sup>	2 900 m <sup>2</sup>	3 700 m <sup>2</sup>
Montpellier Centre	3 300 m <sup>2</sup>	16 800 m <sup>2</sup>	20 100 m <sup>2</sup>
Montpellier Sud	8 700 m <sup>2</sup>	40 000 m <sup>2</sup>	48 700 m <sup>2</sup>
Montpellier Ouest	3 000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	3 000 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>42 900 m<sup>2</sup></b>	<b>69 600 m<sup>2</sup></b>	<b>112 500 m<sup>2</sup></b>

Le stock de bureaux à 12 mois sera d'environ 100.000 m<sup>2</sup> soit 16 mois de la consommation 2020, ce qui constitue un niveau cohérent pour le marché de Montpellier.

Dans le détail, le stock de produits neufs sera de nouveau faible en 2021 avec 19.800 m<sup>2</sup> à 12 mois. Au vu de la conjoncture actuelle, ce stock devrait néanmoins être suffisant pour le marché qui pourra également se positionner sur la programmation 2022. En effet, si le nombre de livraisons en 2021 va être très limité, il sera bien plus important en 2022 notam-

ment sur le secteur Est. Il est également à relever qu'un certain nombre d'offres privées de clés en main viendront compléter l'offre en promotion.

En 2023, une vague importante est attendue sur le secteur sud avec la livraison programmée de 5 immeubles dans le nouveau quartier Gare TGV Montpellier Sud de France. La programmation à 3 ans est détaillée dans les pages suivantes.

En ce qui concerne l'offre de seconde main, elle s'établira à 80.000 m<sup>2</sup>. Contrairement à

2019, nous aurons cette année 5 produits significatifs : 2 immeubles indépendants de plus de 3.500 m<sup>2</sup> chacun totalement rénovés situés en centre-ville, 2 immeubles de 1.500 m<sup>2</sup> chacun à Malbosc et la libération de l'immeuble occupé par Orange (près de 11.000 m<sup>2</sup>) au Parc Eurêka. Une autre satisfaction, l'état général du stock de seconde main s'est sensiblement amélioré, certains immeubles obsolètes ayant été requalifiés ces dernières années.

# Principaux programmes neufs



## Neuf - Surfaces disponibles

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

- > Immeuble : Blue One
- > Quartier : Lattes
- > Surface disponible : 1 000 m<sup>2</sup>



## Livraisons 2021



- > Immeuble : Néos II
- > Quartier : Les Grisettes
- > Surface totale : 5 070 m<sup>2</sup>
- > Surface disponible : 1 700 m<sup>2</sup>



- > Immeuble : Roch Office
- > Quartier : Nouveau St Roch
- > Surface totale : 3 120 m<sup>2</sup>
- > Surface disponible : 1 000 m<sup>2</sup>

- > Immeuble : New Work
- > Quartier : Près d'Arènes
- > Surface totale : 2 600 m<sup>2</sup>



- > Immeuble : Gotham
- > Quartier : ZAC Pierres Vives
- > Surface totale : 1 700 m<sup>2</sup>





## Production 2022



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



- > Immeuble : Eco'up
- > Quartier : Parc Eurêka
- > Surface disponible : 3 700 m<sup>2</sup>



- > Immeuble : Arion II et III
- > Quartier : ZAC Hippocrate
- > Surface totale : 6 500 m<sup>2</sup>



- > Immeuble : Le Pleyel
- > Quartier : Pérols
- > Surface totale : 8 600 m<sup>2</sup>



- > Immeuble : L'Onyx
- > Quartier : ZAC de la Mogère
- > Surface totale : 3 700 m<sup>2</sup>



- > Immeuble : St Roch Social Club
- > Quartier : Nouveau Saint-Roch
- > Surface totale : 3 300 m<sup>2</sup>

## Production 2023



- > Immeuble : TERRA
- > Quartier : ZAC Cambacérès
- > Surface totale : 7 800 m<sup>2</sup>



- > Immeuble : FAIR
- > Quartier : ZAC Cambacérès
- > Surface totale : 8 250 m<sup>2</sup>



- > Immeuble : Le Cube
- > Quartier : Parc de la Mogère
- > Surface totale : 5 300 m<sup>2</sup>



- > Immeuble : Vitalia
- > Quartier : Baillargues
- > Surface disponible : 3 600 m<sup>2</sup>



- > Immeuble : NEXUS
- > Quartier : ZAC Cambacérès
- > Surface totale : 8 500 m<sup>2</sup>



- > Immeuble : PLUG
- > Quartier : ZAC Cambacérès
- > Surface totale : 7 600 m<sup>2</sup>



- > 2 immeubles
- > Quartier : Nouveau St Roch
- > Surface totale : 12 000 m<sup>2</sup>

**Une douzaine de possibilités de clés en main**



**Nous consulter**



# Analyse & perspectives

## Analyse 2020

- > Résilience du marché de Montpellier face au contexte sanitaire : 71.600 m<sup>2</sup>
- > Evolution du marché : - 30% sur un comparatif à 102.000 m<sup>2</sup>, 2<sup>ème</sup> valeur record du marché
- > Très peu de comptes propres : 3 opérations pour 3.900 m<sup>2</sup> (pénurie du foncier disponible)
- > Bonne tenue du nombre de transactions : 285 demandes placées (dont 73 dans incubateurs et pépinières) contre 269 en 2019
- > Surface moyenne hors comptes propres et transactions incubateurs : 319 m<sup>2</sup> (452 m<sup>2</sup> en 2019)
- > 11 transactions supérieures à 1.000 m<sup>2</sup> (16 en 2019) représentant 34% du volume placé (58% en 2019)
- > Mise en attente des décisions des grands utilisateurs (fin de l'épidémie, réflexions sur l'organisation future du travail et l'optimisation immobilière)
- > Top transaction : ZIMMER au Parc Industriel Or Méditerranée - 5.050 m<sup>2</sup>
- > 79% des transactions sont inférieures à 300 m<sup>2</sup>
- > Le secteur Est reste prépondérant dans le choix d'implantation des entreprises avec 54% du volume placé
- > Confirmation de la bonne tenue du secteur Nord qui sera boosté ces prochaines années par le projet MED VALLEE et la livraison de la ligne 5 du tramway
- > Résultat à nouveau décevant du secteur Centre en raison de la faiblesse de l'offre
- > Net recul des volumes neufs consommés avec 22.700 m<sup>2</sup> contre 51.000 m<sup>2</sup> en 2019
- > Impact de la faiblesse de l'offre neuve immédiate avec seulement 3 livraisons en 2020 : Island, Cap Concorde et Blue One
- > Part très importante à la location avec 86% du volume placé - marché très propice aux investisseurs
- > Très bonne réaction des entreprises locales qui représentent 46% du volume placé contre 28% en 2019
- > Malgré le contexte sanitaire, les valeurs se sont maintenues voir sont orientées à la hausse en raison des tensions sur le stock

## Perspectives 2021

- > Parc tertiaire de Montpellier : environ 2 millions de m<sup>2</sup>
- > Taux de vacance : 5%
- > Stock à 12 mois : 99.600 m<sup>2</sup> dont 19.800 m<sup>2</sup> de neuf
- > 16 mois de stock sur la moyenne décennale
- > Livraisons 2021 : Néos II (1.658 m<sup>2</sup> disponibles), Roch Office (997 m<sup>2</sup> disponibles), New Work 1 (2.547 m<sup>2</sup> disponibles), Gotham (1.703 m<sup>2</sup> disponibles)  
Principales offres de seconde main 2021 : Appolo (10.500 m<sup>2</sup>), Mistral (3.800 m<sup>2</sup>), Atalante (3.500 m<sup>2</sup>), New Work 2 (1.700 m<sup>2</sup>)
- > Livraisons 2022 commercialisables en 2021 : Le Pleyel (8.600 m<sup>2</sup>), L'Albatros (6.500 m<sup>2</sup>), L'Arion II et III (6.500 m<sup>2</sup> au total), Eco'Up (3.700 m<sup>2</sup>), L'Onyx (3.700 m<sup>2</sup>), Vitalia (3.600 m<sup>2</sup>), Saint Roch Social Club (3.300 m<sup>2</sup>)
- > Lancement du chantier du PRISM (4.800 m<sup>2</sup>) dans le quartier Port Marianne, en bordure de la place Pablo Picasso
- > Les chantiers des 5 premiers immeubles de la ZAC CAMBACERES seront ouverts en 2021. Cela représente 40.000 m<sup>2</sup> bureaux neufs en livraison 2023
- > Plus de 40.000 m<sup>2</sup> possibles en clés en main (nous consulter)
- > Pour le 1<sup>er</sup> semestre, nous devrions retrouver une situation de la demande proche de celle du 2<sup>ème</sup> semestre 2020 : dynamique sur le segment des petites et moyennes surfaces, très attentiste sur le segment des grandes surfaces
- > Pour le 2<sup>ème</sup> semestre (comptant sur une épidémie mieux contrôlée), nous espérons le retour des grands utilisateurs qui auront, pour la plupart, défini leur nouvelle organisation de travail.
- > Plusieurs gros deals engagés en 2019 vont se conclure en 2021. Ces transactions devraient venir compenser le niveau de la demande grands comptes, ce qui pourrait permettre un marché orienté à la hausse
- > Le contexte nous oblige néanmoins à faire preuve de la plus grande prudence car l'évolution dans les prochains mois de l'épidémie conditionnera la tenue du marché à court terme

■ 2 ■ ■

# LE MARCHÉ DES ENTREPÔTS & Locaux d'activité

# Ils nous ont fait ...



# ... confiance en 2020



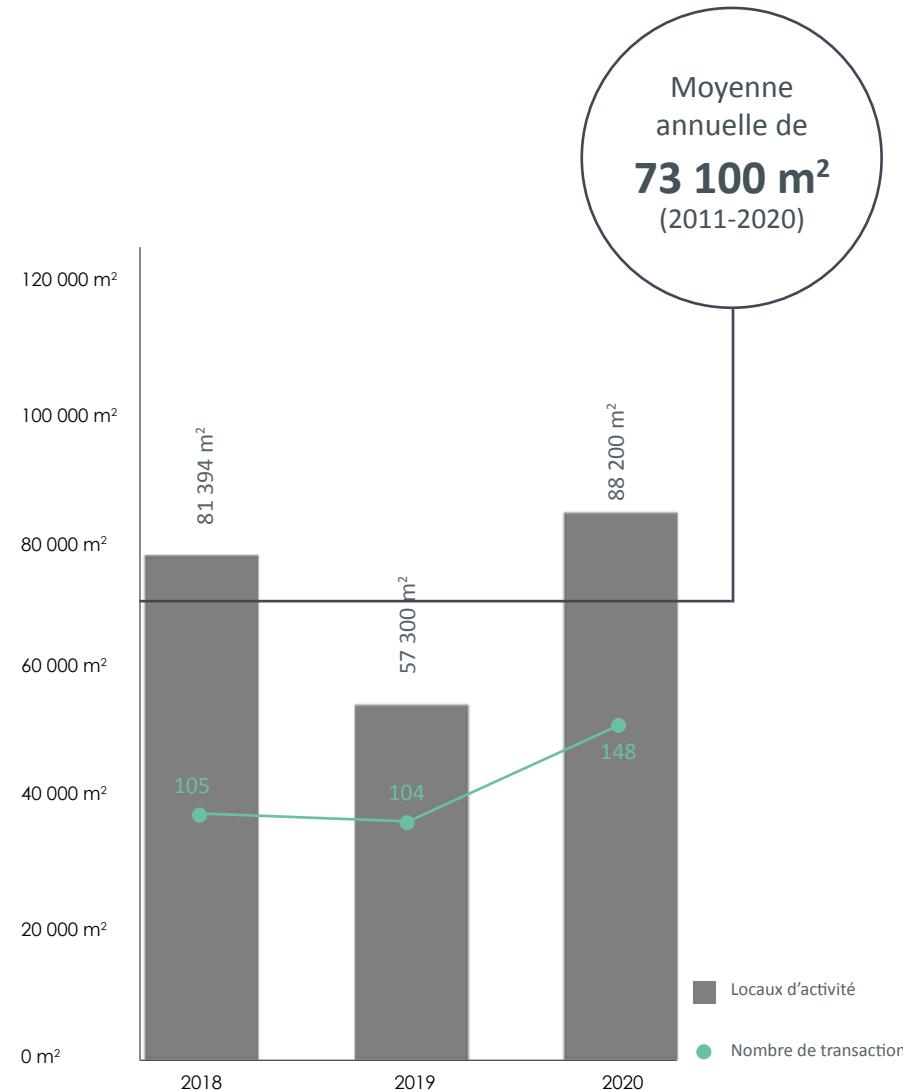
# Le marché des transactions



## Evolution des transactions

**148**  
transactions

**88 200**  
 $m^2$  placés



- > Après une mauvaise année 2019 avec 57.300  $m^2$  transactés, le marché de Montpellier retrouve son niveau historique avec un nombre de transactions record et un volume transacté au-dessus de la moyenne des 10 dernières années
- > A noter, une seule transaction d'entrepôt (en vente utilisateur en place) pour une surface de 16.000  $m^2$  (non comptabilisée)

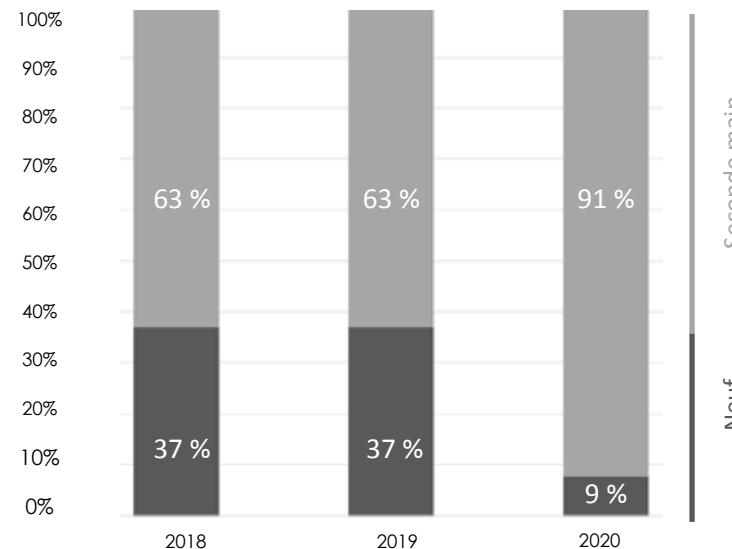




## Répartition neuf / seconde main (comptes propres inclus)

### Détail des comptes propres

- > TME - Fabrègues : 2 500 m<sup>2</sup>
- > Privé - Eurêka : 2 393 m<sup>2</sup>
- > Audio Sud - Parc 2000 : 700 m<sup>2</sup>



La part du neuf est en baisse (9% du volume) avec seulement 8 000 m<sup>2</sup> contre une moyenne de 24 331 m<sup>2</sup> sur les 3 dernières années. Les locaux de seconde main comptent pour 91% du marché et plus de 130 transactions.



### Top 5 des transactions

- > Métropole Montpellier Méditerranée - Près d'Arènes : 3 720 m<sup>2</sup>
- > Main gauche - La Lauze : 3 700 m<sup>2</sup>
- > Atout box - Villeneuve les Maguelone : 2 700 m<sup>2</sup>
- > Le régime de Véro - La Pompignane : 2 460 m<sup>2</sup>
- > Gurubeer - Vendargues Salaison : 2 075 m<sup>2</sup>





## Répartition par secteurs géographiques

### Zoom sur Montpellier Ouest



	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Fabrègues	0 m <sup>2</sup>	2 500 m <sup>2</sup>	1
Cournonsec	1 200 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2
Autres	3 400 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	8
<b>Total</b>	<b>4 600 m<sup>2</sup></b>	<b>2 500 m<sup>2</sup></b>	<b>11</b>



	M <sup>2</sup> transactés	Nombre de transactions		
	Volume	%	Nombre	%
Montpellier Sud	40 950 m <sup>2</sup>	46%	65	44%
Montpellier Est	34 850 m <sup>2</sup>	40%	56	38%
Montpellier Ouest	7 100 m <sup>2</sup>	8%	11	7%
Montpellier Nord	5 300 m <sup>2</sup>	6%	16	11%
Montpellier Centre	0 m <sup>2</sup>	0%	0	0%
	<b>88 200 m<sup>2</sup></b>		<b>148</b>	

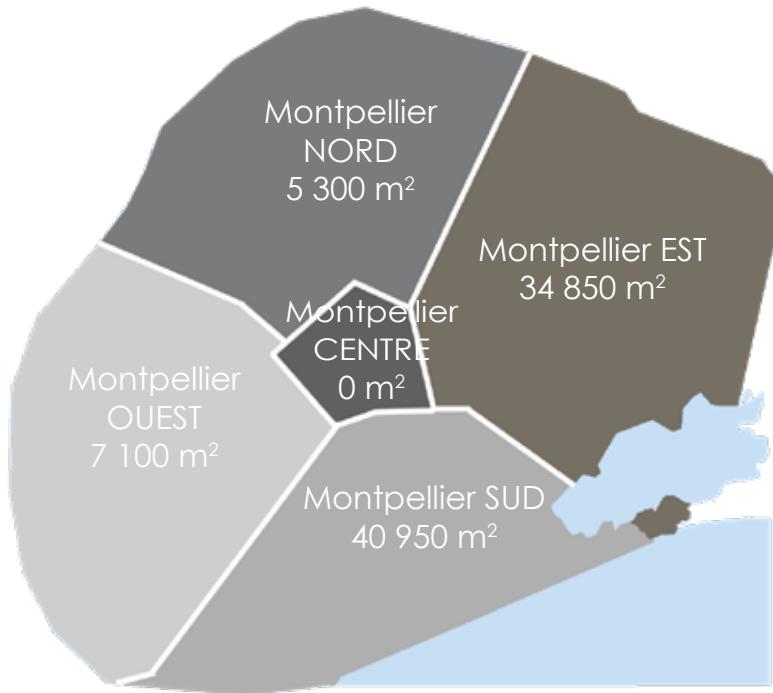
### Zoom sur Montpellier Sud



	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Saint-Jean-de-Védas	15 000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	18
Garosud	5 400 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	8
Tournezy / Près d'Arènes	11 800 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	25
Autres	8 700 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	14
<b>Total</b>	<b>40 900 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>65</b>



## Zoom sur Montpellier Est



	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Vendargues Salaison	3 200 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1
Baillargues	3 950 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	7
Castries / Vendargues Via Domitia	900 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	7
Saint-Aunès	600 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	3
Fréjorgues	11 800 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	24
Autres	12 000 m <sup>2</sup>	2 400 m <sup>2</sup>	14
<b>Total</b>	<b>32 450 m<sup>2</sup></b>	<b>2 400 m<sup>2</sup></b>	<b>56</b>

La majorité des transactions se sont réalisées le long de l'autoroute.

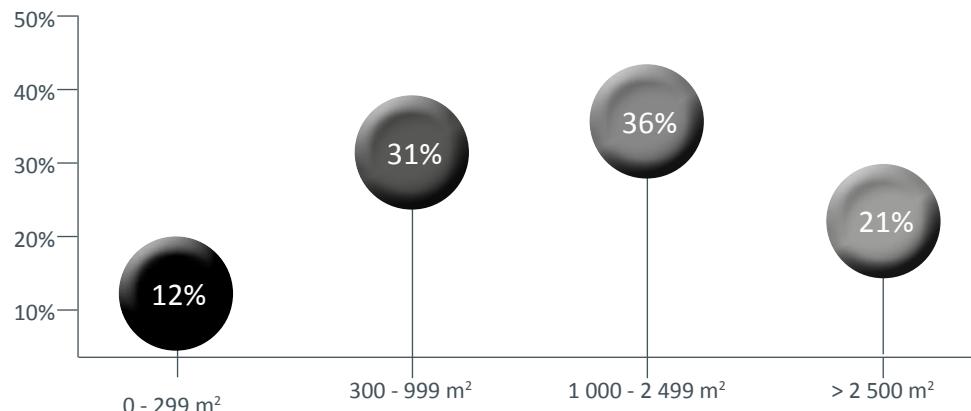
Aucune transaction en centre de Montpellier faute d'offre sur ce secteur.



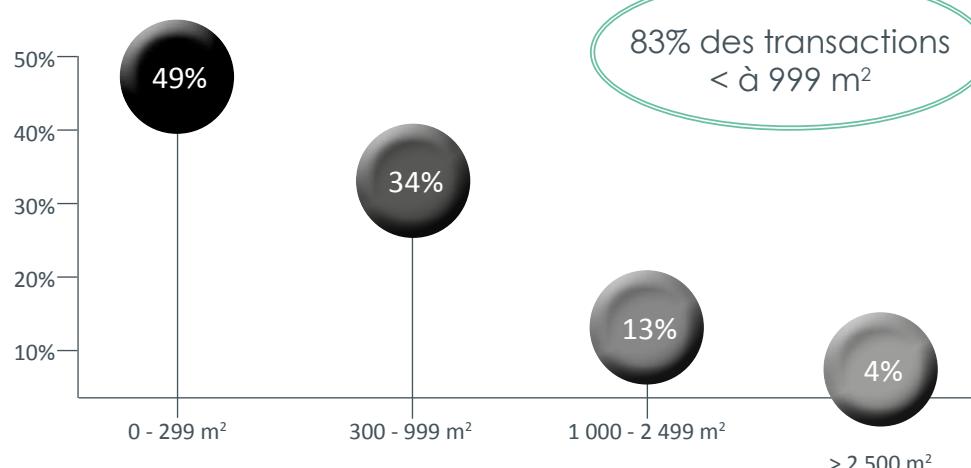


## Répartition par niveau de surface

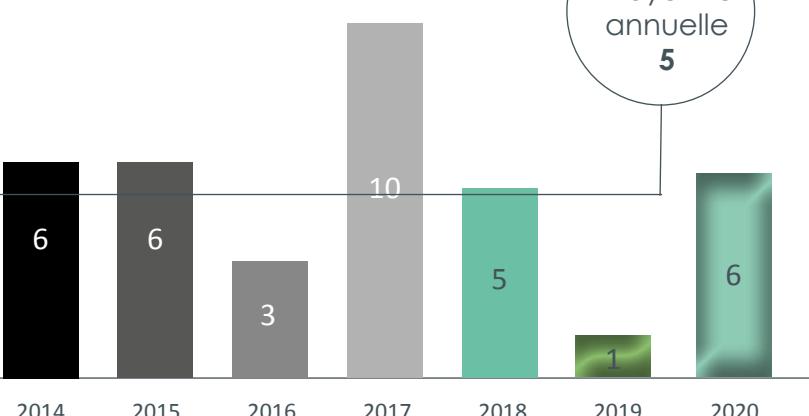
- Répartition par volume transacté



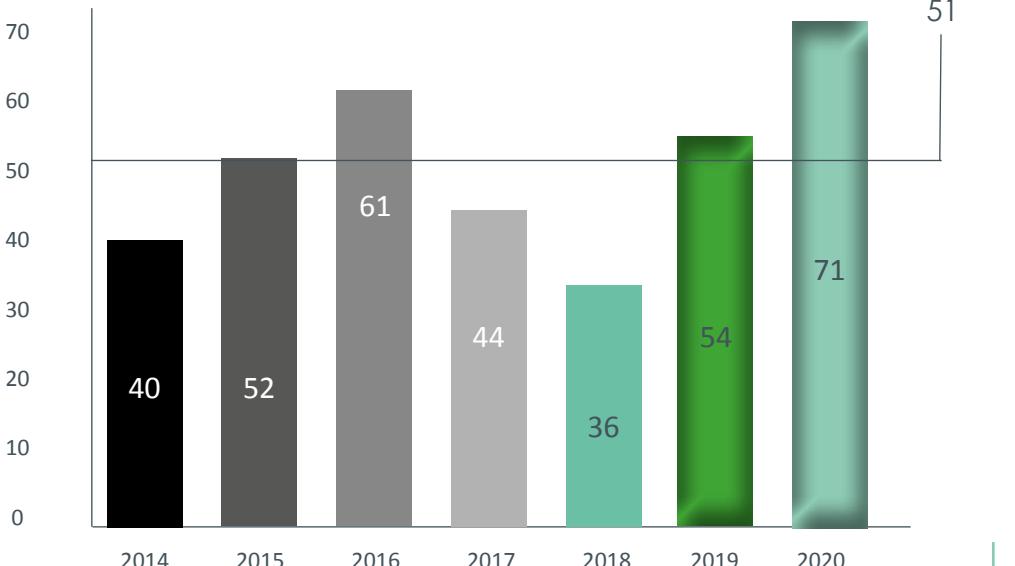
- Répartition par nombre de transactions



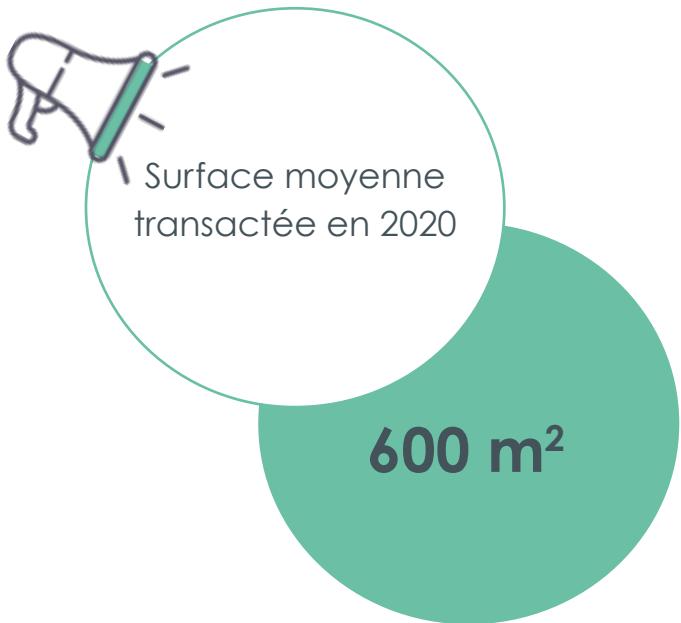
## Nombre de transactions > 2 500 m<sup>2</sup>



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



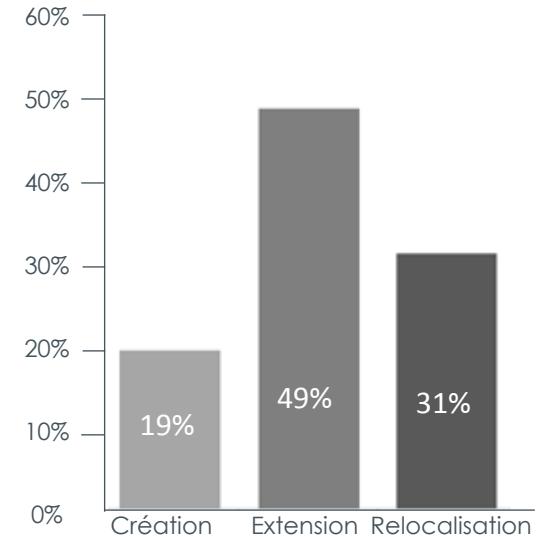
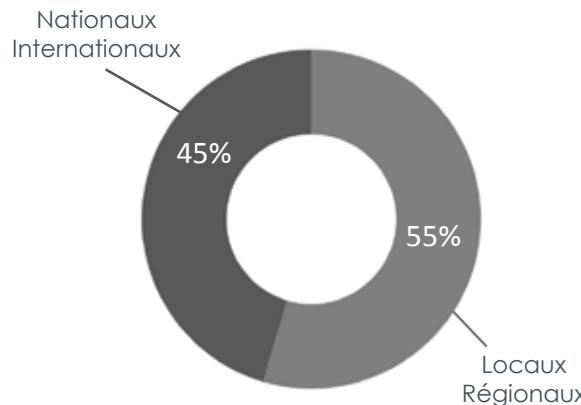
## Typologie des utilisateurs en 2020



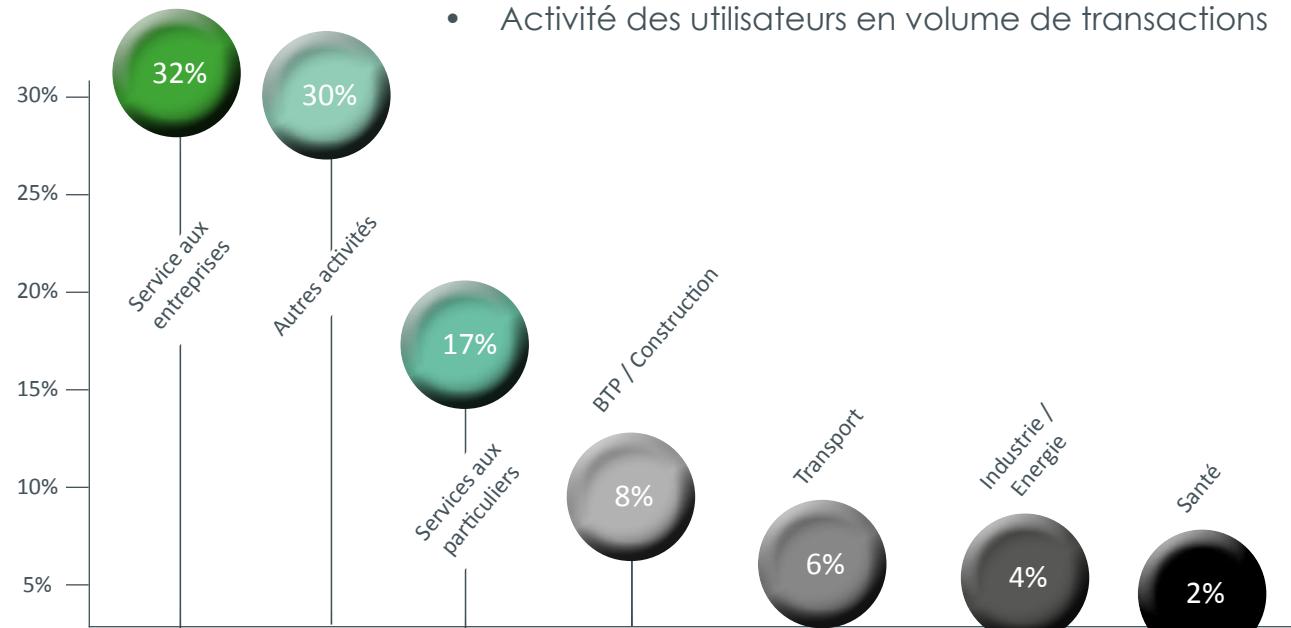
C'est la surface moyenne transactée en 2020 soit une évolution en comparaison de 2019 (Pour rappel 2019, surface moyenne transactée : 551 m<sup>2</sup>).

Une transaction sur deux se signe pour une surface inférieure à 299 m<sup>2</sup>.

- Origine des utilisateurs en volume de transactions
- Type de mouvement en volume de transactions

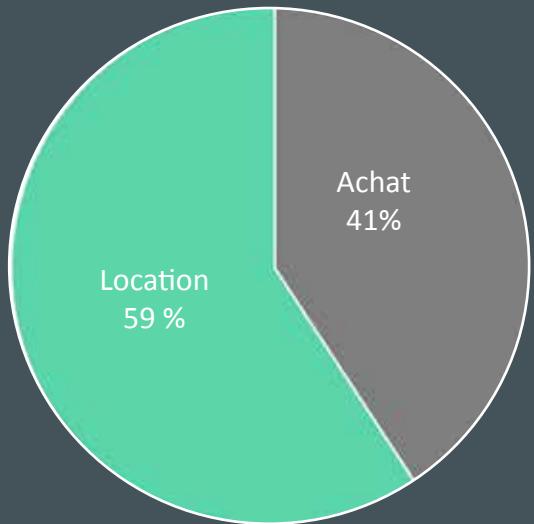


- Activité des utilisateurs en volume de transactions





## Répartition vente / location (hors comptes propres)



Malgré un niveau de loyer historiquement élevé, la location reste majoritaire avec 59% du volume transac-té. Cela s'explique par le manque d'offres à la vente et cela devrait s'accentuer dans les prochaines années.

- > Les valeurs de marché toujours à la hausse avec une moyenne toutes transactions confondues à 1.135 €/m<sup>2</sup> à l'acquisition et 88 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an à la location.
- > Les valeurs de Montpellier Métropole restent élevées en raison de la faiblesse du stock.



## Les valeurs du marché

### • Locaux d'activité neufs

	Location	Vente
0 - 299 m <sup>2</sup>	100 / 110 €	1 300 / 1 400 €
300 - 999 m <sup>2</sup>	95 / 100 €	1 200 / 1 300 €
1 000 - 2 499 m <sup>2</sup>	80 / 95 €	1 000 / 1 150 €

### • Locaux d'activité de seconde main

	Location	Vente
0 - 299 m <sup>2</sup>	85/90 €	1 000 / 1 100 €
300 - 999 m <sup>2</sup>	80 / 85 €	900 / 1 000 €
1 000 - 2 499 m <sup>2</sup>	75 / 80 €	800 / 900 €
Plus de 2 500 m <sup>2</sup>	70 / 75 €	700 / 850 €

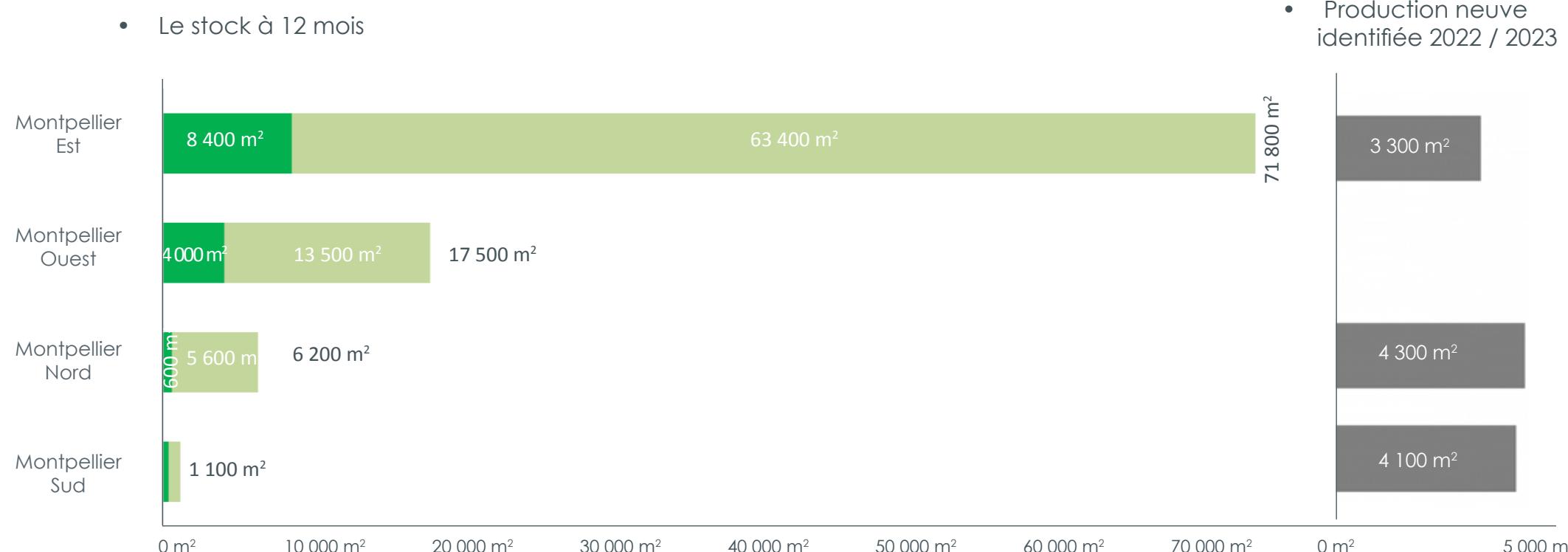
### • Entrepôts de seconde main

	Location	Vente
	45 / 55 €	550 / 650 €

# Situation de l'offre



## Le stock à 12 mois et la production neuve identifiée en 2022/2023



2 <sup>nde</sup> main	82 500 m <sup>2</sup>
Neuf	13 000 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>95 500 m<sup>2</sup></b>

> L'Est de Montpellier compte la majorité des disponibilités en locaux d'activités  
 > Le stock de locaux d'activité ne répond pas à la demande, alors que le nombre de transactions est très fort  
 > L'offre de terrain est inexistante pour que naissent des programmes neufs  
 > Pas d'entrepôt disponible sur la métropole de Montpellier



# Situation de l'offre



Moyenne annuelle du stock  
**83 700 m<sup>2</sup>**

Le niveau du stock disponible à 12 mois est au-dessus de la moyenne annuelle ce qui présage de nombreuses transactions en 2021 compte tenu de la forte demande sur le marché des locaux d'activités. Mais les 95.500 m<sup>2</sup> disponibles ne peuvent répondre à 100% des demandes exprimées du marché de Montpellier.

Les bons résultats des 5 dernières années, le manque de foncier et de locaux à la vente sont l'explication de l'augmentation des prix de vente et des loyers.

L'offre neuve sera limitée avec seulement 3 programmes en cours de commercialisation et disponibles à 12 mois, c'est insuffisant pour répondre aux besoins des entreprises.

# Analyse & perspectives

## Analyse 2020

- > L'année 2020 a été très dynamique avec 88.200 m<sup>2</sup> transactés pour 57.300 m<sup>2</sup> en 2019
- > Les valeurs de marché en constante hausse avec des prix de vente record
- > Augmentation significative du nombre de m<sup>2</sup> transactés
- > Le niveau du stock toujours inférieur à la demande exprimée
- > A noter, une vente d'entrepôt (vente à utilisateur en place) 16.000 m<sup>2</sup> à Vendargues (non comptabilisée)
- > Surface moyenne transactée en hausse (600 m<sup>2</sup>)
- > Majorités des mouvements dus à une extension des locaux d'entreprise
- > Faiblesse du secteur transport qui ne représente que 6% du volume transacté

## Perspectives 2021

- > Des programmes neufs de locaux d'activités à venir à Sète, Mauguio, Valergues, Fabrègues qui vont répondre en partie à une forte demande
- > Confirmation du manque d'offres en 2021
- > Le stock à 12 mois est inférieur à une année de commercialisation
- > En location ou à l'achat la demande devrait être importante en 2021
- > L'épuisement des terrains d'activités va fortement faire baisser la construction en compte propre
- > Au vue de l'augmentation significative des prix en 2020, les valeurs devraient se stabiliser en 2021
- > Les bâtiments de seconde main voient leur prix augmenter compte tenu de la rareté des locaux et des terrains





# LE MARCHÉ DU FONCIER D'ENTREPRISE

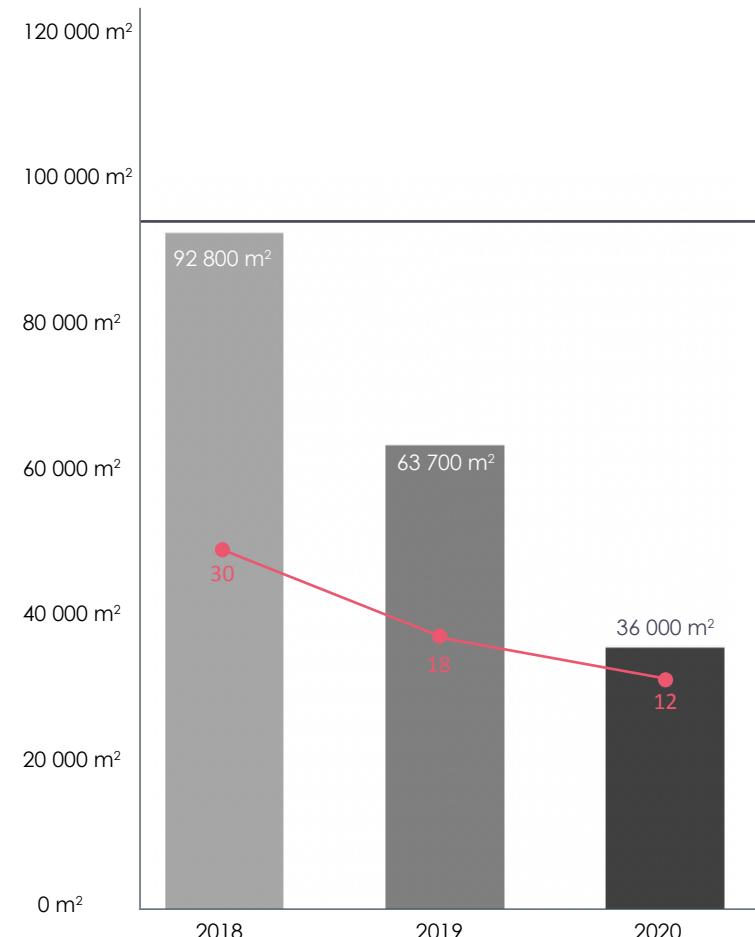


# Le marché des transactions

## Evolution des transactions

**12**  
transactions

**36 000**  
 $m^2$  placés

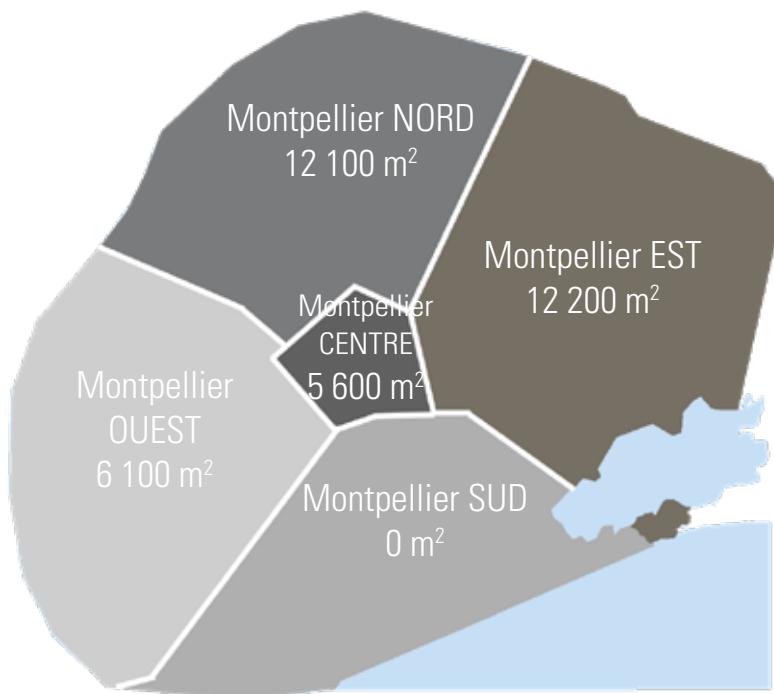


Moyenne  
annuelle de  
**90 500 m<sup>2</sup>**  
2011-2020



- > Nouvelle chute du volume placé en 2020 : - 44%
- > Baisse sur 2 ans : - 61%
- > 12 parcelles de foncier ont été vendues en 2020
- > Claire pénurie du foncier disponible notamment pour les locaux d'activités
- > Surface moyenne de la parcelle en 2020 : 3.000 m<sup>2</sup>
- > Détail des destinations :
  - Promotion tertiaire : 3 opérations
  - Promotion locaux d'activités : 2 opérations
  - Comptes propres tertiaires : 3 opérations
  - Comptes propres locaux d'activités : 4 opérations

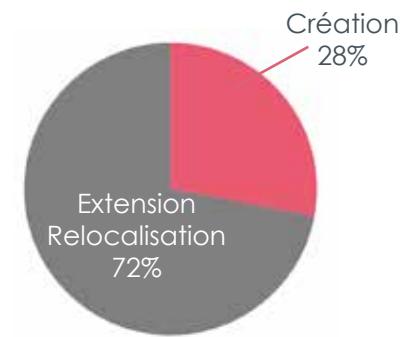
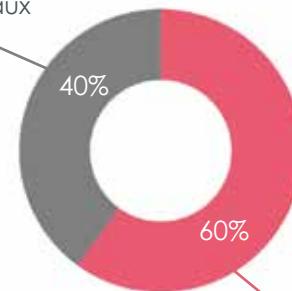
## Répartition par secteurs géographiques



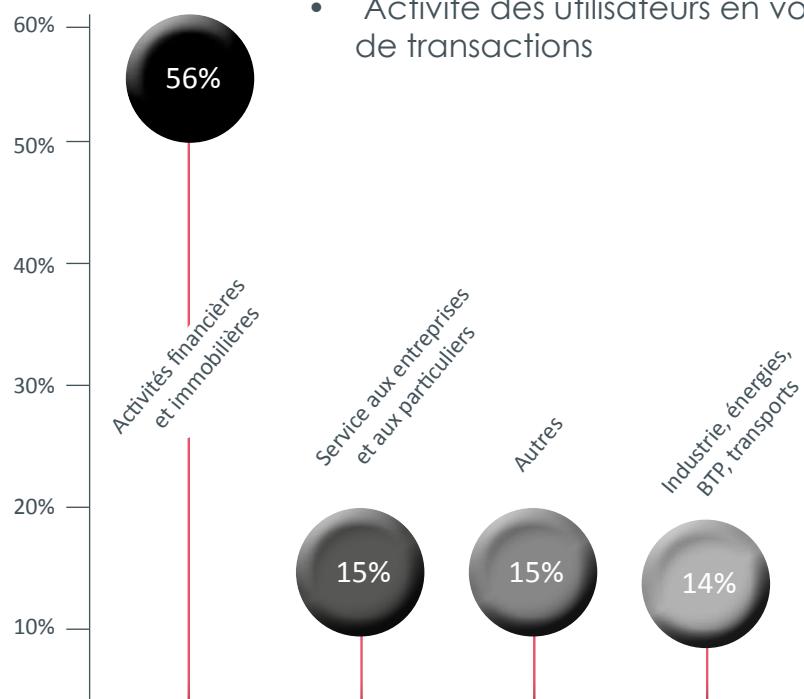
## Typologie des utilisateurs en 2020

- Origine des utilisateurs en volume de transactions
- Type de mouvements en volume de transactions

Nationaux  
Internationaux



- Activité des utilisateurs en volume de transactions



# Les valeurs du marché



	m <sup>2</sup> SDP Tertiaire	m <sup>2</sup> foncier Activité
Montpellier Est	205 €	113 €
Montpellier Sud	220 €	90 €
Montpellier Ouest	175 €	85 €
Montpellier Nord	180 €	100 €
Montpellier Centre	280 €	NS
<b>Moyenne</b>	<b>212 €</b>	<b>97 €</b>

- > Les prix restent stables depuis plusieurs années car ce sont les mêmes zones qui se commercialisent
- > A noter que sur les opérations privées, les prix du foncier sont très élevés en raison de la faiblesse de l'offre ou de la nécessité d'acquérir un bâtiment à démolir avec le foncier

# Conclusions 2020

- > Pour la 3<sup>ème</sup> année consécutive, baisse du volume transacté avec 36.000 m<sup>2</sup> vendus contre 63.700 m<sup>2</sup> en 2019 : - 44%
- > Baisse sur 2 ans (base 2018) : - 61%
- > 12 transactions contre 18 en 2019
- > 3.000 m<sup>2</sup> de surface moyenne
- > Surface tertiaire développée en comptes propres : 3.900 m<sup>2</sup>
- > Surface tertiaire développée en promotion : 8.700 m<sup>2</sup>
- > Surface locaux d'activités développée en comptes propres : 5.600 m<sup>2</sup>
- > Surface locaux d'activités développée en promotion : 2.800 m<sup>2</sup>
- > Il est clair que le contexte sanitaire est venu ralentir certaines transactions prévues en 2020. Néanmoins, la principale raison de cette forte baisse reste la pénurie du foncier disponible pour les locaux d'activités et le ralentissement des attributions tertiaires en promotion

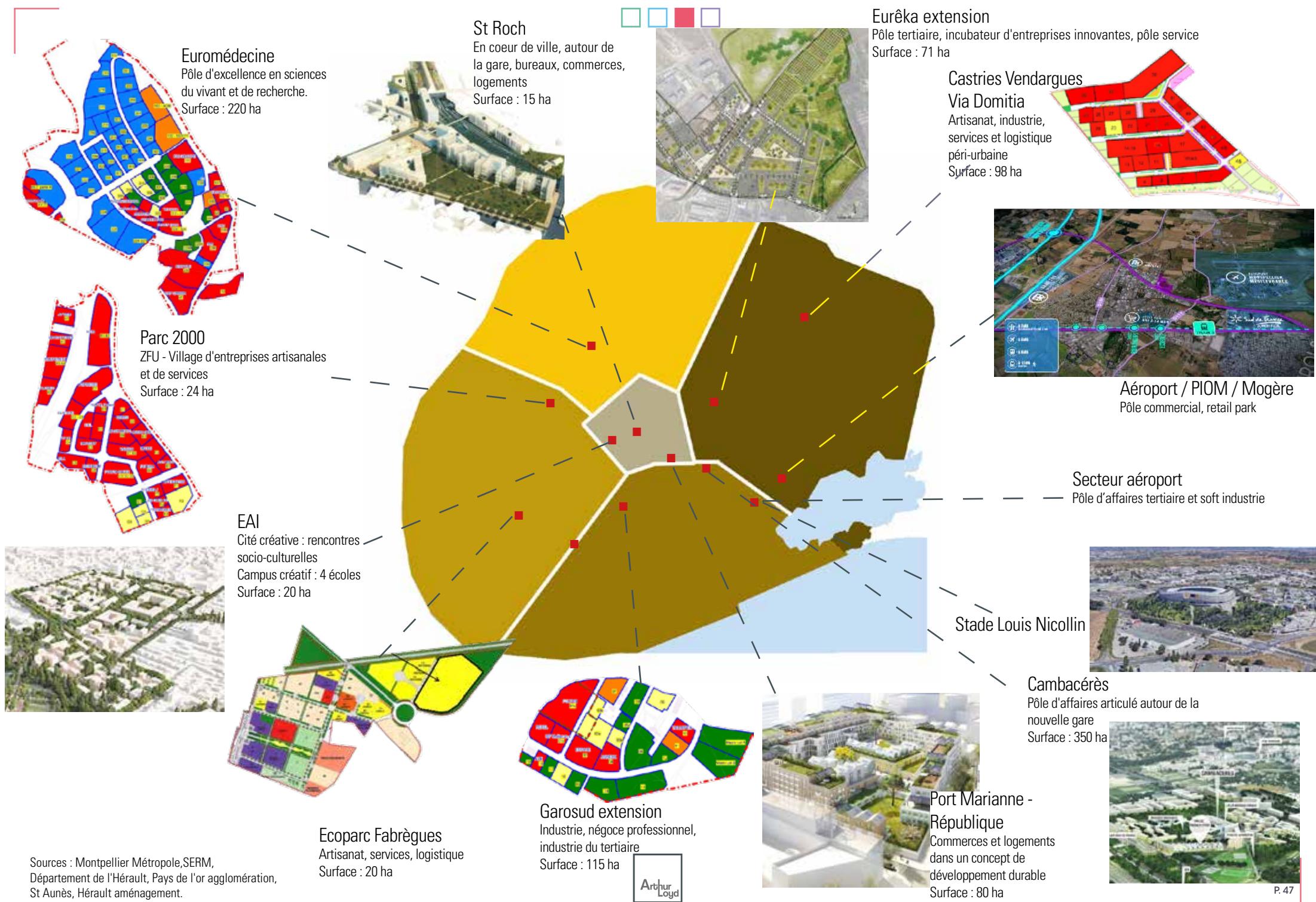




# Perspectives 2021

## Les grands projets de développement

- > **NOUVEAU SAINT ROCH** : situé dans l'hypercentre de Montpellier au pied de la gare Saint Roch, ce quartier de 15 ha accueillera enfin une vraie offre tertiaire dans le centre-ville. Programmation : 30.000 logements, 30.000 m<sup>2</sup> de bureaux, commerces et services, parc paysager de 1,3 ha - Roch Office en cours de livraison (3 000 m<sup>2</sup> dont 2.000 m<sup>2</sup> loués à Languedoc Mutualité)- Nouveaux programmes en démarrage travaux 2021 : St Roch Social Club à Linkcity, Immeuble utilisateurs et un immeuble coworking
- > **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 m<sup>2</sup> de tertiaire, activité et commerces. L'ESMA a inauguré la 1<sup>ère</sup> tranche de son Campus qui développera, dans sa version finale, 16.000 m<sup>2</sup> 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 à la création
- > **AVENUE RAYMOND DUGRAND** : depuis le déplacement de l'Hôtel de Ville, ce quartier est devenu le centre-prime de la Montpellier. Structuré autour des lignes de tramway 1 et 3, ce quartier urbain composé de plusieurs ZAC bénéficie du travail de grands architectes pour inventer la ville de demain. Le tertiaire se concentre essentiellement le long de l'avenue Raymond Dugrand avec 2 pôles principaux : le rond-point Ernest Granier (Etoile Richter, Arche Jacques Coeur, Ozone) et le rond-point Pablo Picasso (Mantilla, Doramar, Blasco/Palomaya et le dernier lot PRISM République attribué en 2018 à Kaufman&Broad et Pégase immobilier (programmation : 1.400 m<sup>2</sup> de commerces, 4.800 de bureaux et 10.000 de logements - démarrage des travaux réalisés)
- > **EURÈKA 2<sup>ÈME</sup> GÉNÉRATION** : Eurêka est la continuité du Millénaire et a déjà accueilli de nombreux immeubles de bureaux. Son extension se veut plus mixte afin d'amener de la vie dans ce grand quartier tertiaire. Programmation : 95.000 m<sup>2</sup> de logements, 100.000 m<sup>2</sup> de bureaux, 5.000 m<sup>2</sup> de commerces et services, 4 ha de foncier d'activités. Programmes livrés : ISLAND, DIVER'CITY et EIFFAGE / MEDICAL GLOBAL, lancement 2021 de ECO'UP. De nouveaux appels à projet sont prévus sur 2021
- > **CAMBACÉRÈS** : 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<sup>er</sup> chantier est celui de la Halle de l'innovation de 6.000 m<sup>2</sup>. Il sera accompagné prochainement par ceux de Montpellier Business School et du nouveau Campus YNOV. Au niveau tertiaire, le chantier du 1<sup>er</sup> macro lot (32.000 m<sup>2</sup>) est prévu pour cette année, ainsi que celui du programme NEXUS (8.000 m<sup>2</sup>). En 2022, ce sera celui des Halles Nova, programme structurant du quartier, avec un socle actif de 4.000 m<sup>2</sup> et 18.000 m<sup>2</sup> de bureaux (32.000 m<sup>2</sup> de bureaux en façade de l'autoroute)
- > **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. Étalé sur les sites élargis d'Euromédecine et Agropolis au 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. L'annonce de la création d'un centre international Unesco pour l'eau (Water Systems Dynamics) à Montpellier est une formidable rampe de lancement pour Med Vallée



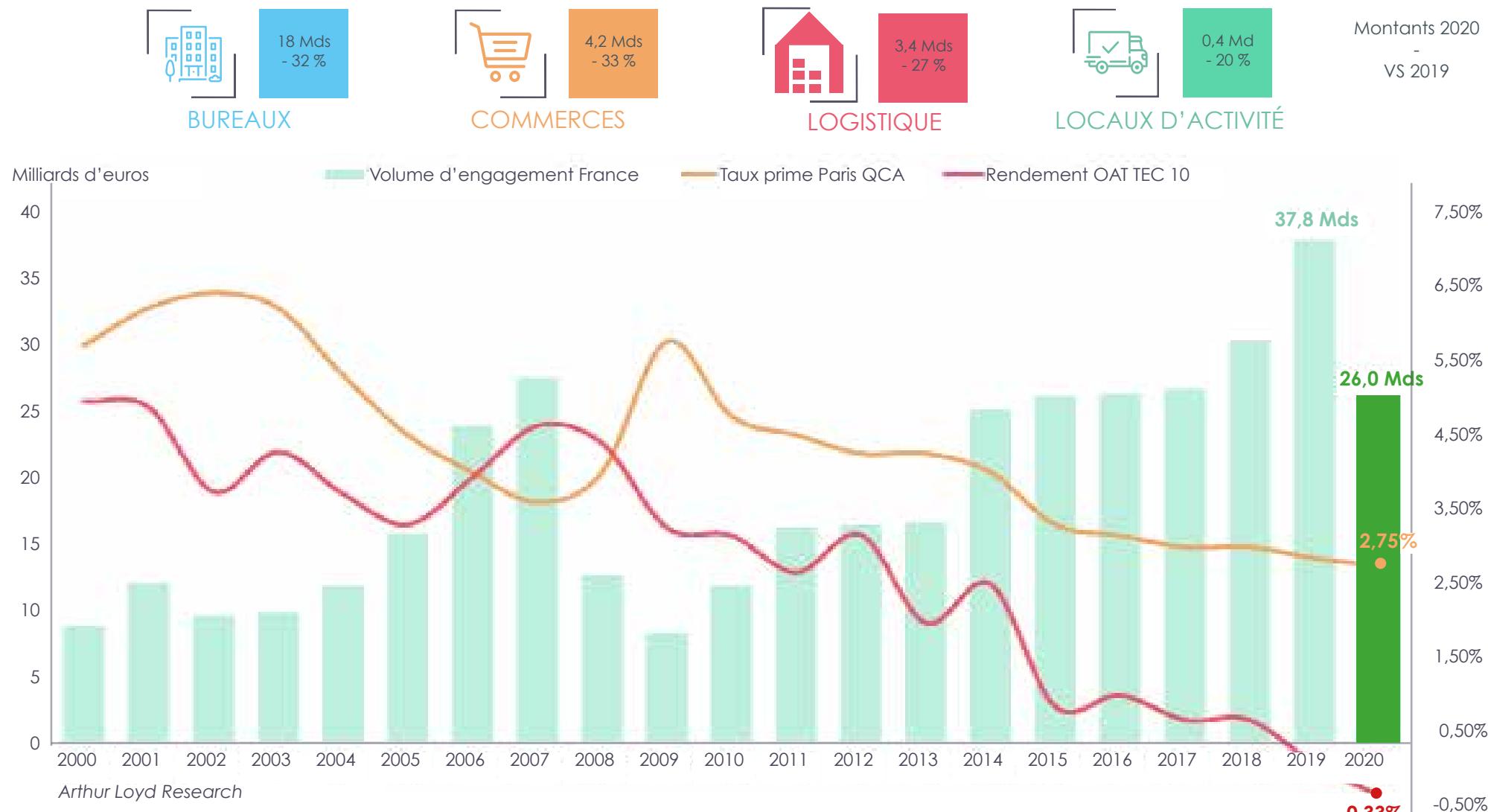
Sources : Montpellier Métropole, SERM, Département de l'Hérault, Pays de l'or agglomération, St Aunès, Hérault aménagement.



# L'INVESTISSEMENT

# Montants investis en immobilier d'entreprise en France

Un ralentissement important en 2020 (-31%) après une année 2019 record



# L'investissement à Montpellier en 2020

**90** M€  
investis en 2020  
\_\_\_\_\_  
150M€ en 2019

Taux Prime 2020  
**5,50%** AEM

Taux Prime Montpellier  
**5,20%** AEM

2019 / NEOS I

Baisse des mises  
en arbitrages

## Principales transactions

Type	Secteur	Immeuble	Surface	Neuf / 2 <sup>nde</sup> main	Vendeur	Acheteur
Activité	Salaison Vendargues	Entrepôt	16.000 m <sup>2</sup>	2 <sup>nde</sup> main	Privé	Utilisateur en place France Télévisions
Bureau	Odysseum	L'Arion	5.641 m <sup>2</sup>	Neuf	CFC Développement	SCPI Voisin
Bureau	PIOM Aéroport	Zimmer	5.051 m <sup>2</sup>	Neuf	Ad Vitam	Midi 21
Bureau	Antigone	Carré Montmorency	4.523 m <sup>2</sup>	2 <sup>nde</sup> main	Red Blue	SCPI Voisin
Bureau	Antigone	L'Atalante	3.491 m <sup>2</sup>	2 <sup>nde</sup> main	Périal	Magellan
Bureau	Antigone	L'Atrium	2.856 m <sup>2</sup>	2 <sup>nde</sup> main	Red Blue	SCPI Voisin
Bureau	Parc de l'aéroport	Le Pégase	2.697 m <sup>2</sup>	2 <sup>nde</sup> main	CFC Développement	SCPI Voisin

## Orientation des taux de rendement

Core / Core +

Value Add



Nouvelles opportunités  
sur programmes  
en VEFA





# 6 opérations majeures de bureaux dont 2 immeubles neufs



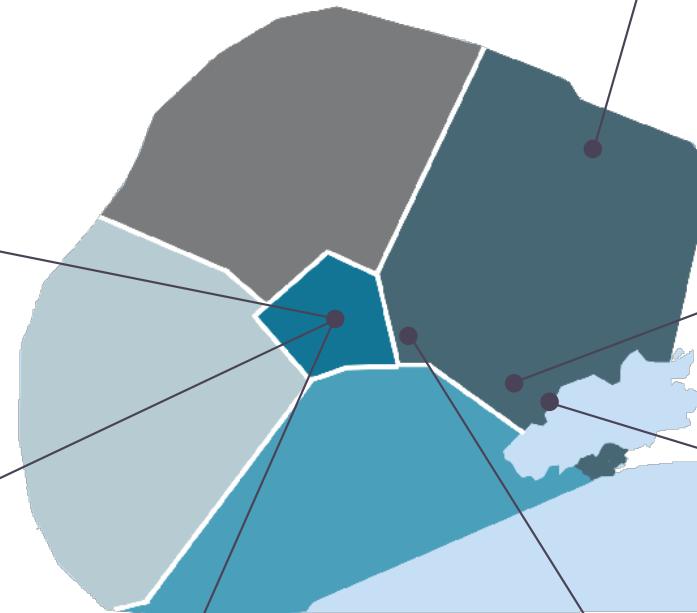
Antigone  
Atrium  
SCPI Voisin



Antigone  
Carré Montmorency  
SCPI Voisin



Antigone  
Atalante  
Magellan



Entrepôt  
Salaison Vendargues  
France Télévisions



Parc de l'aéroport  
Le Pégase  
SCPI Voisin



PIOM Aéroport  
Zimmer  
Midi 2I



Odysseum  
L'Arion  
SCPI Voisin

# Département investissement Arthur Loyd Montpellier Nîmes

## Track record 2020

L'Arion  
Hippocrate / Odysseum Montpellier (34)  
5.641 m<sup>2</sup>  
Bureaux neufs  
CFC Développement --> Voisin Atland



Maraussan Béziers (34)  
1.600 m<sup>2</sup>  
Ensemble commercial  
Privé --> Privé



Ecoparc Saint-Antoine  
Saint-Aunès (34)  
518 m<sup>2</sup>  
Bureaux 2<sup>ème</sup> main loués  
Privé --> Privé



38.432 m<sup>2</sup> vendus  
en 2020

Le Pégase  
Parc de l'Aéroport Pérols (34)  
2.697 m<sup>2</sup>  
Bureaux 2<sup>ème</sup> main mono-occupant  
CFC Développement --> Voisin Atland



Entrepôt  
Parc du Salaison Vendargues (34)  
16.000 m<sup>2</sup>  
Entrepôt restructuré en studios  
Privé --> Utilisateur en place (France Télévisions)



Ville Active Nîmes (30)  
468 m<sup>2</sup>  
Murs commerciaux  
Privé --> Privé



Supermarché Casino  
Redessan (30)  
3.165 m<sup>2</sup>  
Murs commerciaux  
Casino --> Privé

Nîmes (30)  
2.000 m<sup>2</sup>  
Bureaux et commerces  
Crédit Agricole --> Privé



# Zoom sur une opération Arthur Loyd Montpellier Nîmes



## Portefeuille Montpellier

Vendeur : CFC Développement  
Acquéreur : SCPI Voisin



**ATLAND VOISIN**

5 sites

8 immeubles

3 ventes en 2019

2 ventes en 2020

19.550 m<sup>2</sup>

Loyer potentiel : 2.600.000 € HT/an

Une quinzaine de locataires



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

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

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



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

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

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

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

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

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



Quels sont les critères de choix ?

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

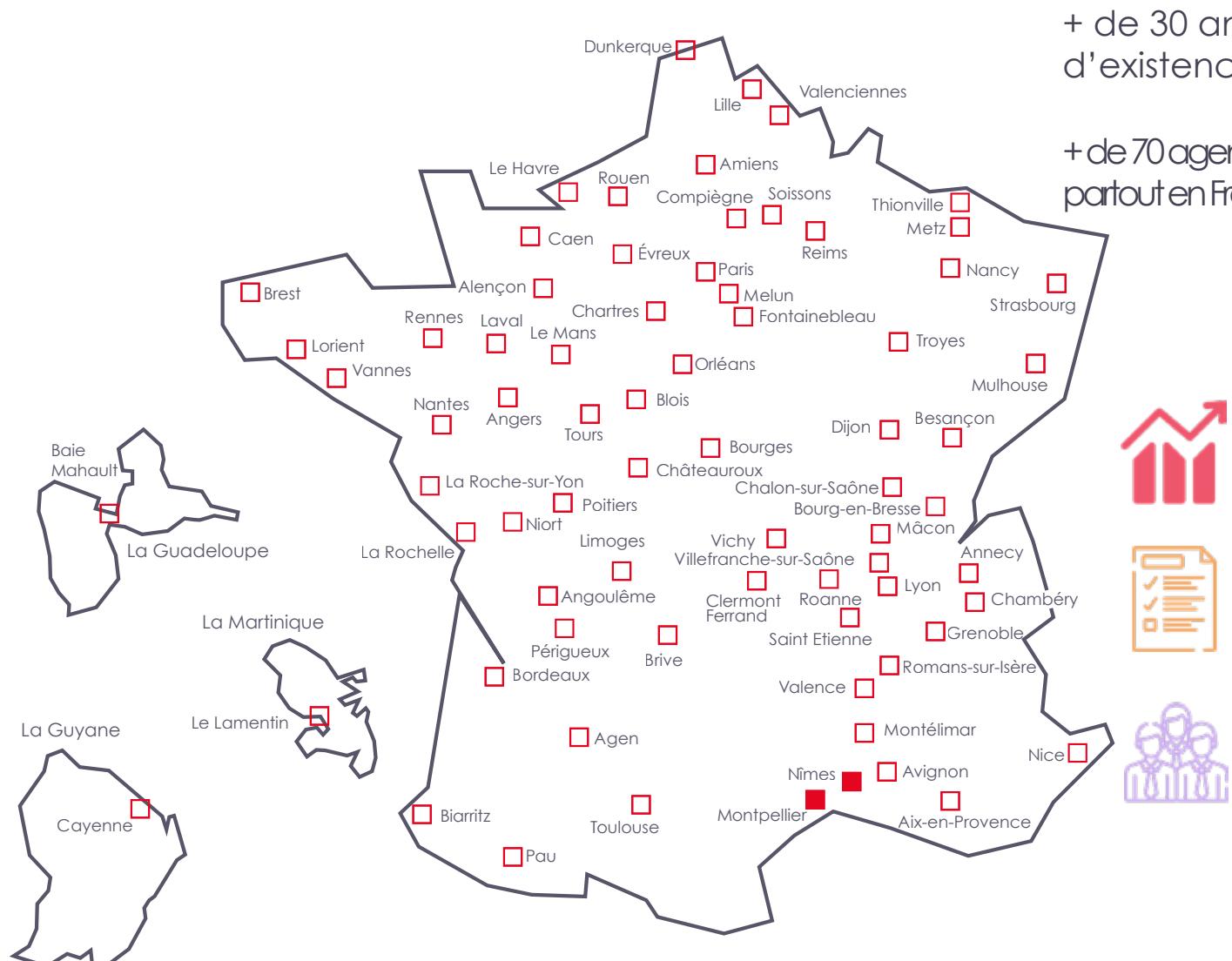


Vous n'avez pas reçu  
votre exemplaire,  
contactez Sonia Colling au  
**04 67 20 00 00** ou  
**s.colling@arthur-loyd.com**

Pourquoi s'adresser à  
Arthur Loyd ?

Une chose à faire pour  
le savoir,  
**04 67 20 00 00**

# L'année Arthur Loyd 2020 en chiffres



+ de 30 ans  
d'existence

+ de 70 agences  
partout en France



360 collaborateurs  
qualifiés & motivés

3 structures transverses :  
Investissement - Logistique  
- Asset management

2 520 000 m<sup>2</sup> commercialisés



2 760 transactions



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



# CRÉATEUR DE POSSIBILITÉS

Arthur Loyd Montpellier

Les Centuries II  
101 Place Pierre Duhem  
34000 MONTPELLIER

Tel : 04 67 20 00 00

[arthur34@arthur-loyd.com](mailto:arthur34@arthur-loyd.com)

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

Arthur Loyd Nîmes

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

Tel : 04 66 23 11 55

[arthur30@arthur-loyd.com](mailto:arthur30@arthur-loyd.com)

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



CRÉATEUR DE  
POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Suivez-nous sur les réseaux sociaux

