



Etude de marché 2020

EDITION 2021

MONTPELLIER

www.arthur-loyd-montpellier.com

TERRA

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



NEXUS

Promoteurs : ICADE
LCR Architectes



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

Arthur Loyd Montpellier Nîmes - Les chiffres



BUREAUX
17 740 m²
transactés



LOCAUX D'ACTIVITÉ
39 230 m²
transactés



COMMERCES
10 340 m²
transactés



INVESTISSEMENT
38 430 m²
transactés



FONCIER
4 390 m²
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 m² à 15 000 m²



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



En 2 clics,
retrouvez toutes nos offres

- bureaux
- locaux d'activité / entrepôts
- commerces

L'EQUIPE

Investissement



Benoît TIROT
Directeur général



Michel PEINADO
Directeur associé

Bureaux



Aurélie GUESNE
Consultante



Antoine GHYSELEN
Consultant



Aurélie CLOT
Consultante



Antoine TIRARD
Consultant



Julie LEFEBVRE
Assistante commerciale



Capucine LESFARGUES
Assistante marketing



Sonia COLLING
Assistante direction
& investissement

Locaux d'activité



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^{ème} 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 (INSERM 2018)
- 76 500 étudiants dont 15% d'étrangers - Campus Montpellier Sud de France

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 m² 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

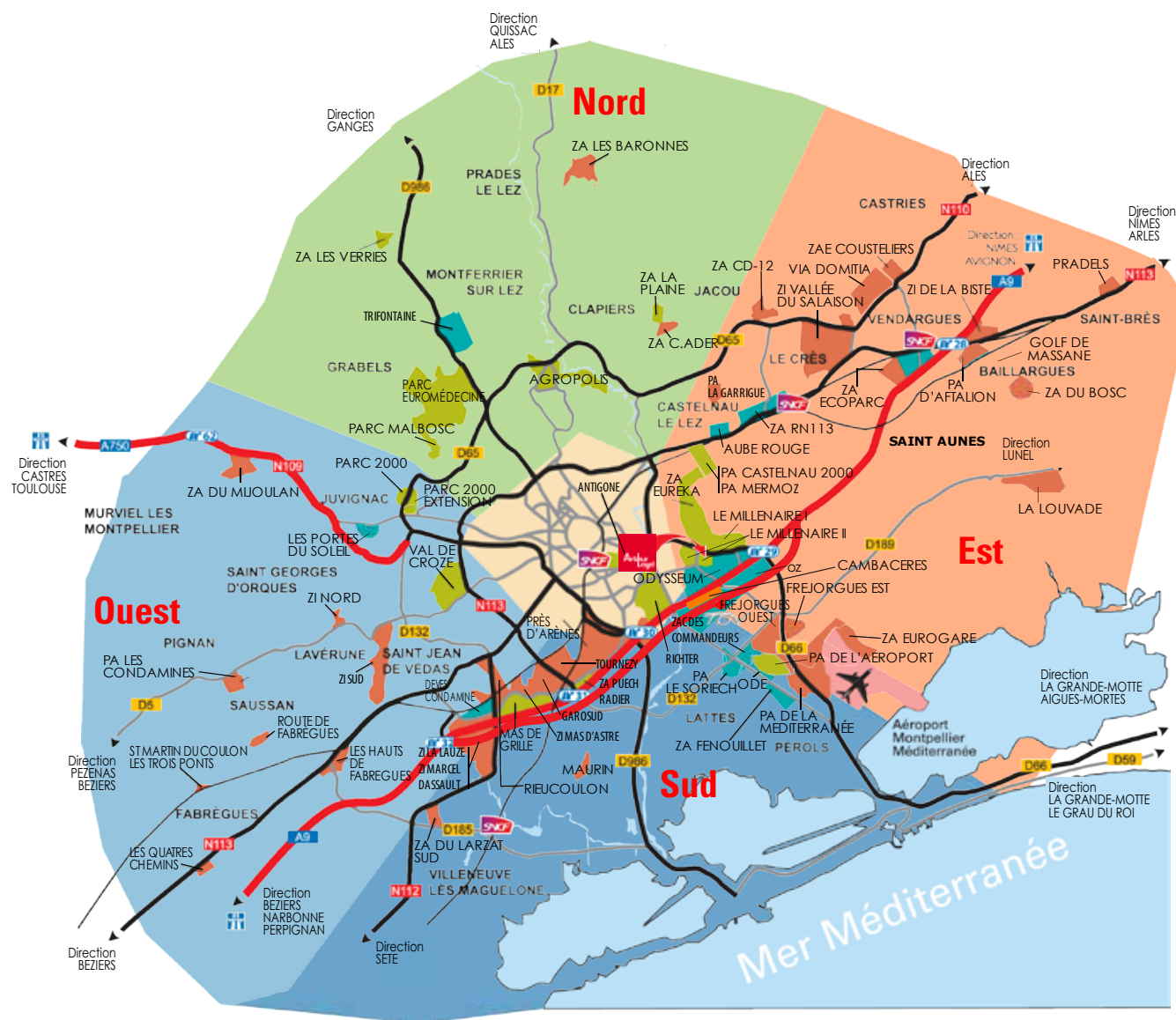
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- 8^{ème} 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^{er} rang national pour l'intensité de la recherche publique (INSEE 2012)
- 1^{er} territoire en termes 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 compétitivités : eau, santé, agro, agro-alimentaire, énergies renouvelables, optique-phonique, gestion des risques, économie maritime, technologies nucléaires

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



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 - Cambacérès, 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, ...

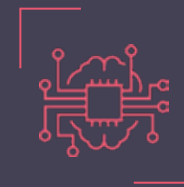
Montpellier Nord : Montpellier Med Vallée - Parc 2000, Agropolis, Euromédecine, Jacou - Clément Ader, Prades-le-Lez - Les Baronnès, Saint Clément de Rivière - Saint Sauveur, ...

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

Le Baromètre

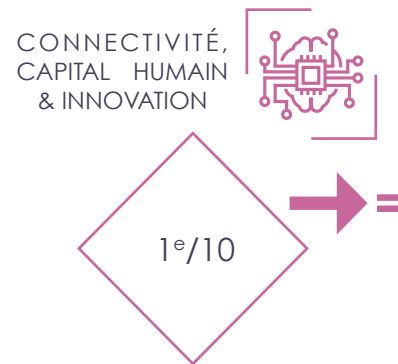
Édition 2020

LES GRANDES MÉTROPOLES



		PERFORMANCES ÉCONOMIQUES	MARCHÉ TERTIAIRE & ACCUEIL DES ENTREPRISES	CONNECTIVITÉ, CAPITAL HUMAIN & INNOVATION	QUALITÉ DE VIE
1 ^{er}	Rennes	2 ^e /10	1 ^e /10	3 ^e /10	8 ^e /10
2 ^e	Nantes	1 ^e /10	4 ^e /10	2 ^e /10	7 ^e /10
3 ^e	Montpellier	3 ^e /10	5 ^e /10	1 ^e /10	6 ^e /10
4 ^e	Strasbourg	5 ^e /10	3 ^e /10	4 ^e /10	2 ^e /10
5 ^e	Grenoble	4 ^e /10	8 ^e /10	5 ^e /10	4 ^e /10
6 ^e	Saint-Etienne	8 ^e /10	6 ^e /10	8 ^e /10	3 ^e /10
7 ^e	Avignon	6 ^e /10	10 ^e /10	6 ^e /10	1 ^e /10
8 ^e	Toulon	7 ^e /10	7 ^e /10	7 ^e /10	5 ^e /10
9 ^e	Rouen	9 ^e /10	2 ^e /10	9 ^e /10	9 ^e /10
10 ^e	Douai-Lens	10 ^e /10	9 ^e /10	10 ^e /10	10 ^e /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^{ère} 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^{ème} année consécutive.



BILAN ÉCONOMIQUE



RÉSILIENCE & DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE



PERFORMANCE DU MARCHÉ IMMOBILIER TERTIAIRE



ACCUEIL DES ENTREPRISES & COÛTS D'IMPLANTATION



DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE & PRÉSENCE DE TALENTS



INNOVATION & NOUVELLES TECHNOLOGIES



OUVERTURE À L'INTERNATIONAL



INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS NATIONALES



CADRE ENVIRONNEMENTAL



MOBILITÉ LOCALE



COÛT DU LOGEMENT



AMÉNITÉS URBAINES & ENSEIGNEMENT



SANTÉ & SÉCURITÉ

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	P 24
-------------	------

SITUATION DE L'OFFRE	P 25
----------------------	------

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	P 38
-------------	------

SITUATION DE L'OFFRE	P 39
----------------------	------

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	P 45
-------------	------

CONCLUSIONS	P 45
-------------	------

PERSPECTIVES	P 46
--------------	------

CARTOGRAPHIE	P 47
--------------	------

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
--	------



LE MARCHÉ DES BUREAUX

Ils nous ont fait ...



... confiance en 2020



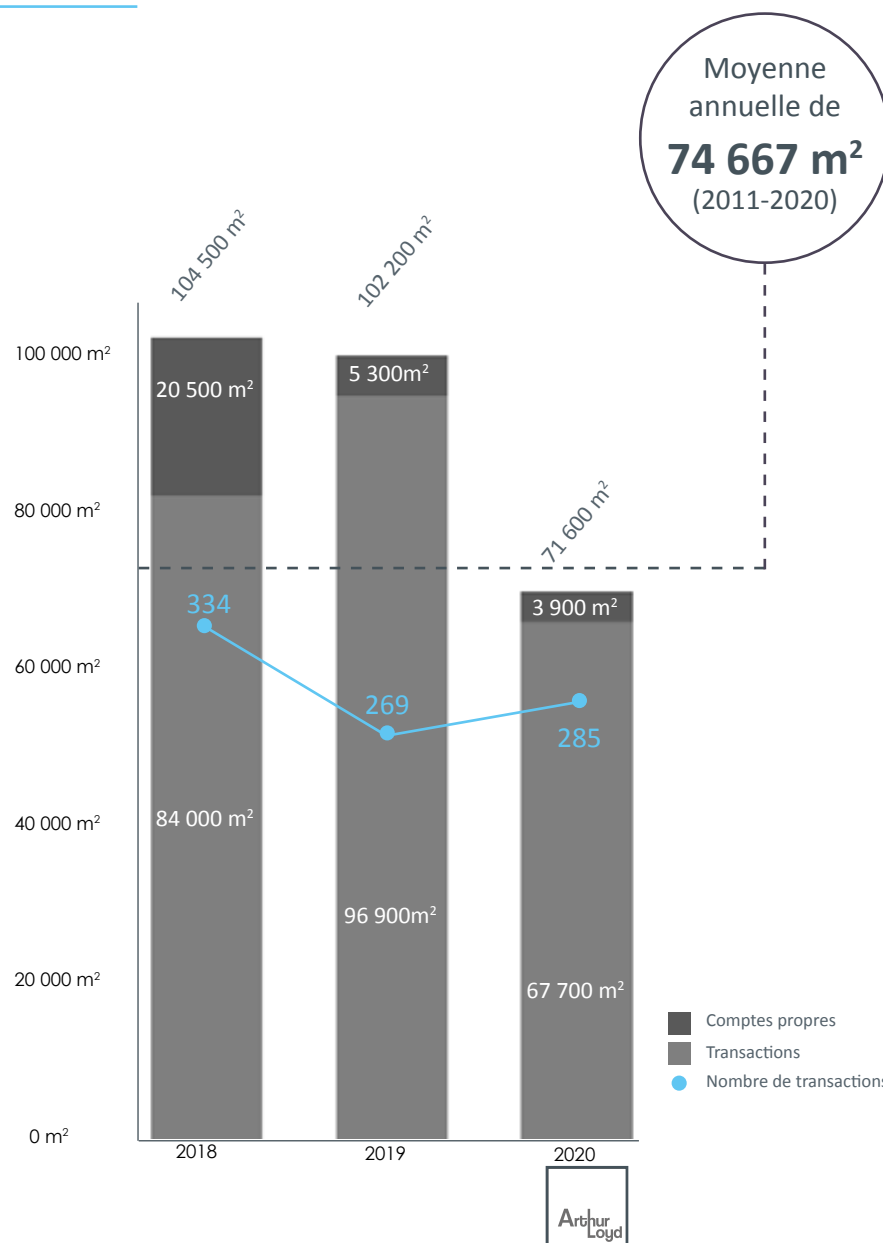


Evolution des transactions

Le marché des transactions

285
transactions

71 600
m² 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 m², 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^{ème} trimestre a vu chuter les transactions avant un net rebond au 3^{ème} trimestre. Un décevant 4^{ème} trimestre n'a pas permis de mieux finir 2020 qui s'établit néanmoins proche de la moyenne décennale.



Top 10 des marchés

- > Paris : 1 321 000 m² => - 45%
- > Lyon : 217 300 m² => - 52%
- > Lille : 138 800 m² => - 48%
- > Marseille / Aix : 137 000 m² => - 7%
- > Bordeaux : 123 000 m² => - 39%
- > Nantes : 86 300 m² => - 31%
- > Grenoble : 72 000 m² => + 29%
- > Montpellier : 71 600 m² => - 30%
- > Rennes : 68 800 m² => - 44%
- > Toulouse : 63 000 m² => - 48%

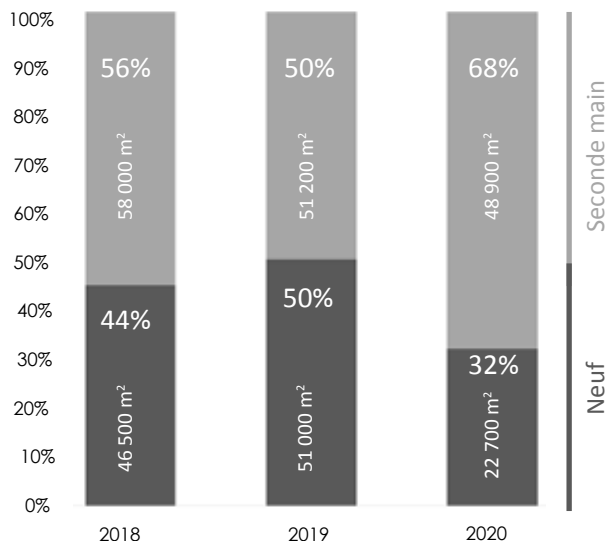




Répartition neuf / seconde main

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 m². Cette situation était attendue avec un retard pris sur le démarrage des nouvelles ZAC (Cambacères, 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 m² pour 51.200 m²).



Détail des comptes propres

- > AERS - Parc 2000 - 1 870 m²
- > ADAGES - Parc Euromédecine extension - 1 350 m²



Top 10 des transactions

- > ZIMMER - PIOM Fréjorgues : 5 051 m²
- > COVEA - Parc Club du Millénaire : 2 579 m²
- > IBM - Parc de Bellegarde : 1 500 m²
- > OXYLIO - PIOM Fréjorgues : 1 400 m²
- > MACIF - Le Hélière Parc Eurêka : 1 182 m²
- > GFI - Le Hélière Parc Eurêka : 1 179 m²
- > EPSII - Parc Euromédecine : 1 170 m²
- > OFII - Néos II : 1 037 m²
- > TOTAL QUADRAN - Blue One Lattes : 1 000 m²
- > AESIO MCD - M'otion @7Center : 937 m²



HELLENE



Répartition par secteurs géographiques

Zoom sur Montpellier Nord

	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Euromédecine	4 500 m ²	1 350 m ²	15
Parc 2000	1 100 m ²	1 870 m ²	11
Autres	4 100 m ²	0 m ²	29
Total	9 700 m²	3 220 m²	55



	M ² transactés			Nombre de transactions	
	Transactions	Comptes propres	Total	%	Nombre
Montpellier Est	38 600 m ²	0 m ²	38 600 m ²	54 %	149
Montpellier Nord	9 700 m ²	3 200 m ²	12 900 m ²	18 %	55
Montpellier Sud	10 900 m ²	0 m ²	10 900 m ²	15 %	44
Montpellier Centre	7 300 m ²	0 m ²	7 300 m ²	10 %	29
Montpellier Ouest	1 200 m ²	700 m ²	1 900 m ²	3 %	8
	67 700 m²	3 900 m²	71 600 m²		285

Zoom sur Montpellier Sud

	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Parc de l'aéroport	2 600 m ²	0 m ²	10
Lattes / Boirargues	2 900 m ²	0 m ²	10
Près d'Arènes / Tournezy	1 000 m ²	0 m ²	10
Garosud	2 400 m ²	0 m ²	2
Autres	2 000 m ²	0 m ²	12
Total	10 900 m²	0 m²	44



LE 610

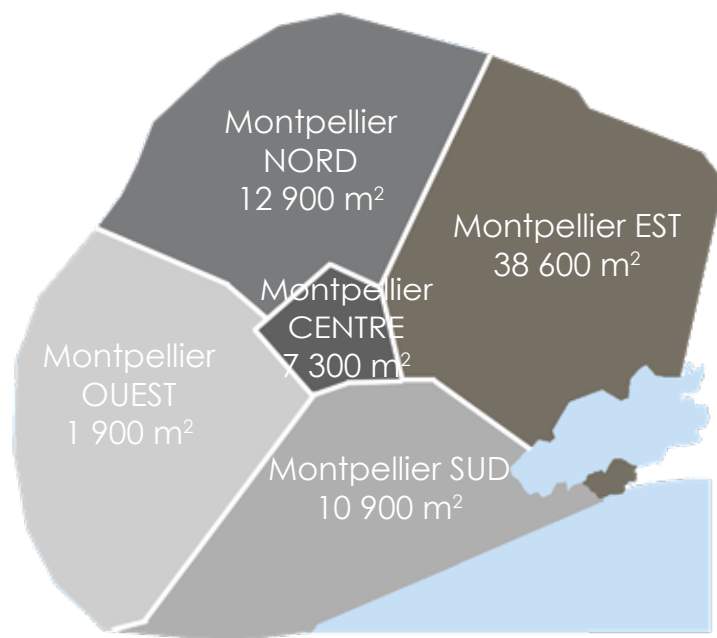


GAROSUD

Zoom sur Montpellier Centre



	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Ecusson	2 000 m ²	0 m ²	11
Antigone	3 800 m ²	0 m ²	14
Port Marianne	1 000 m ²	0 m ²	3
Autres	500 m ²	0 m ²	1
Total	7 300 m²	0 m²	29



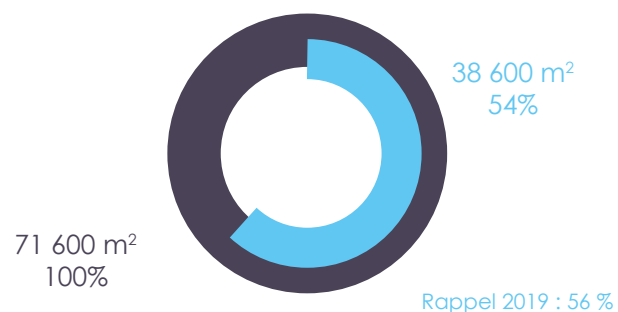
Zoom sur Montpellier Est



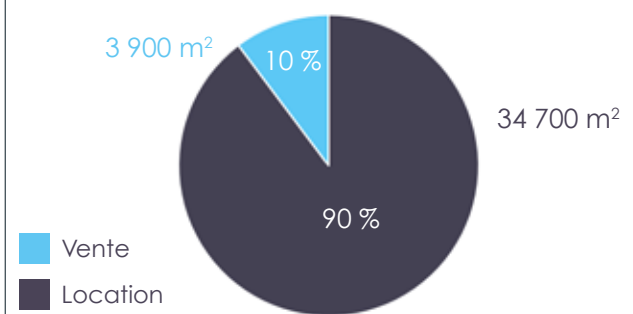
	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Millénaire	14 300 m ²	0 m ²	45
Eurêka	4 800 m ²	0 m ²	56
Odysseum	700 m ²	0 m ²	1
Castelnau le Lez	4 500 m ²	0 m ²	12
Fréjorgues	9 000 m ²	0 m ²	7
Aéroport	800 m ²	0 m ²	2
Autres	4 500 m ²	0 m ²	26
Total	38 600 m²	0 m²	149

FOCUS Secteur Montpellier Est

VOLUME DU SECTEUR SUR LA MÉTROPOLE



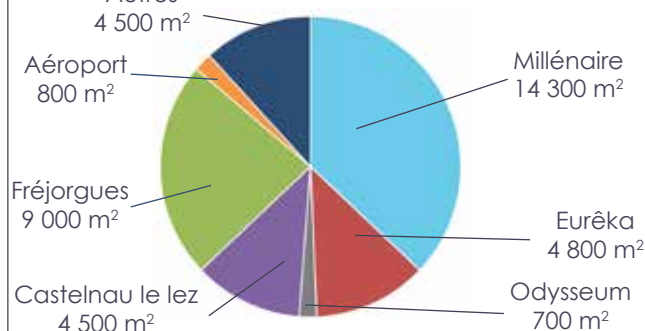
RÉPARTITION DES TRANSACTIONS LOCATION / VENTE



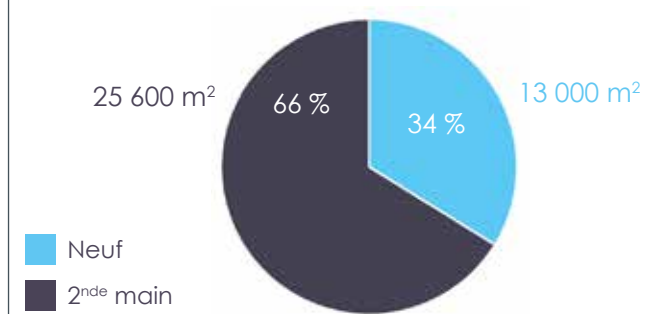
PRINCIPALES OFFRES

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

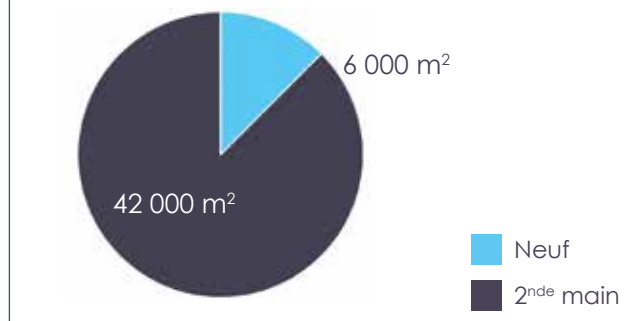
VOLUME PAR QUARTIER



RÉPARTITION DES TRANSACTIONS NEUF / 2^{NDE} MAIN



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



LES VALEURS

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

Seconde main	Location	Vente
Business parc -10 ans ou totalement rénové	130 / 150 €	1 800 / 2 000 €
Business parc +10 ans	115 / 135 €	1 400 / 1 600 €
Diffus	100 / 120 €	1 200 / 1 400 €

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 m²
OFII
Garosud

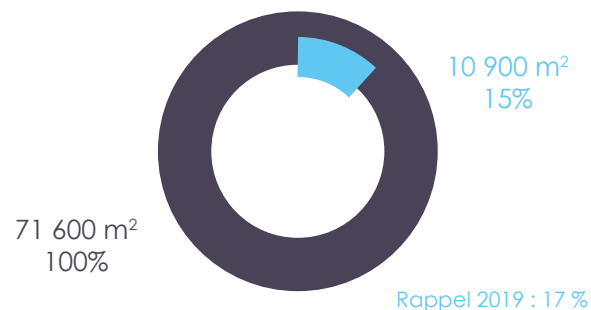


1 000 m²
Total Quadran
Lattes

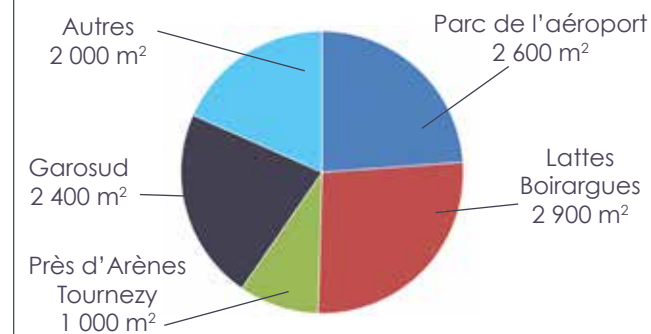


860 m²
HPC
Garosud

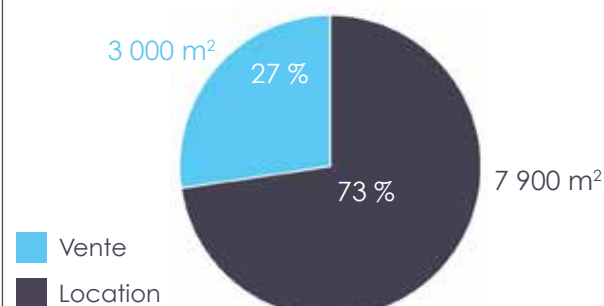
VOLUME DU SECTEUR SUR LA MÉTROPOLE



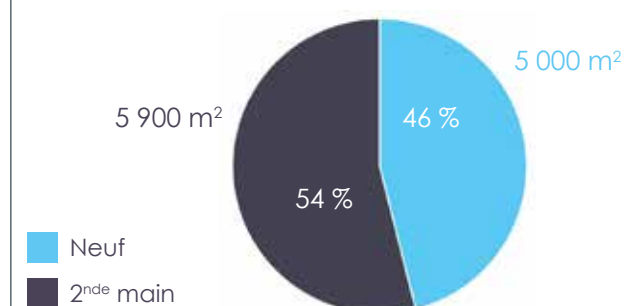
VOLUME PAR QUARTIER



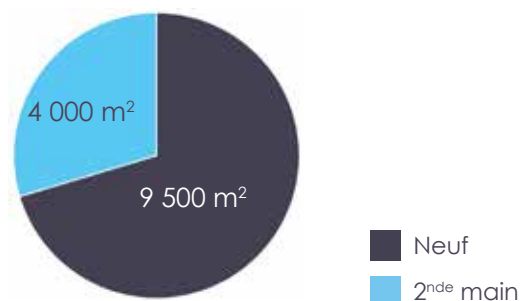
RÉPARTITION DES TRANSACTIONS LOCATION / VENTE



RÉPARTITION DES TRANSACTIONS NEUF / 2^{DE} MAIN



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

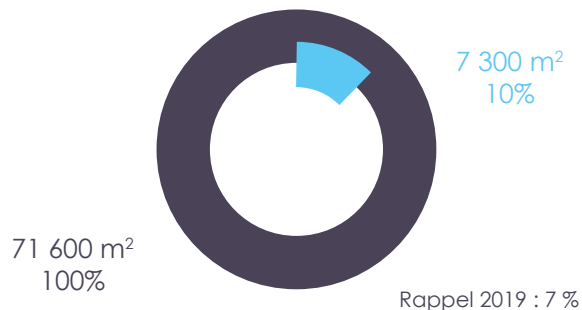


PRINCIPALES OFFRES

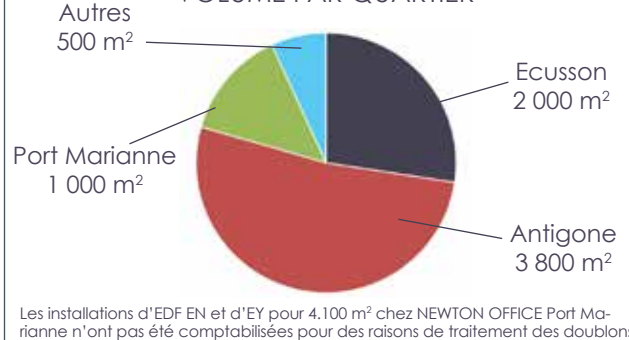
Immeuble	Surface	Livraison
Blue One	1 000 m ²	
Néos II	2 802 m ²	2021
Pleyel	8 014 m ²	2022
Symbios	1 957 m ²	2021

FOCUS Secteur Montpellier Centre

VOLUME DU SECTEUR SUR LA MÉTROPOLE



VOLUME PAR QUARTIER

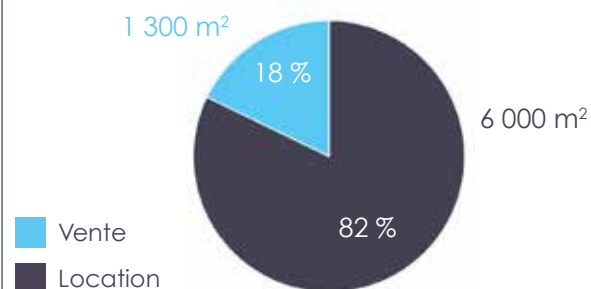


LES VALEURS

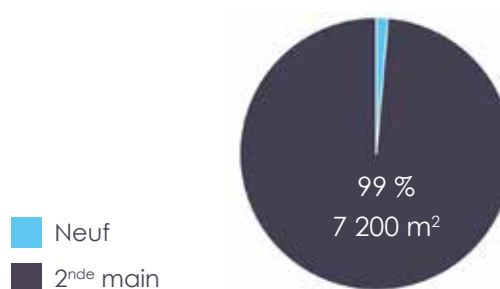
Neuf	Location	Vente
Centre Prime (Port Marianne, Nouveau St Roch)	180 / 185 €	2 600 / 2 800 €
Ecusson / Antigone (restructuration)	170 / 175 €	2 400 / 2 600 €

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 €

RÉPARTITION DES TRANSACTIONS LOCATION / VENTE



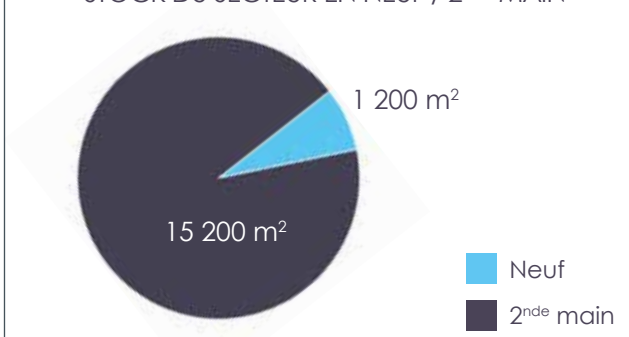
RÉPARTITION DES TRANSACTIONS NEUF / 2^{NDE} MAIN



PRINCIPALES OFFRES

Immeuble	Surface	Livraison
Prism	4 809 m²	2023
Le Mistral	3 627 m²	2022
Atalante	3 518 m²	2021
St Roch social club	3 267 m²	2022

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



LE PRISM



Exclusivité ARTHUR LOYD

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

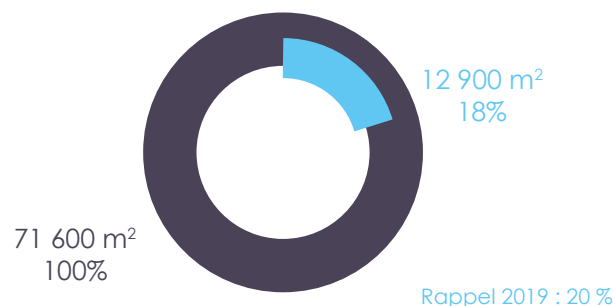


1 350 m²
Adages
Euromédecine

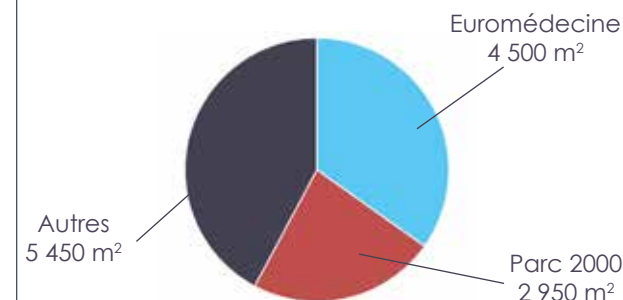


475 m²
Sésame Autisme
Juvignac

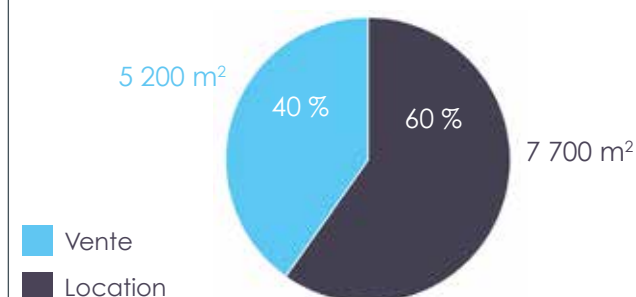
VOLUME DU SECTEUR SUR LA MÉTROPOLE



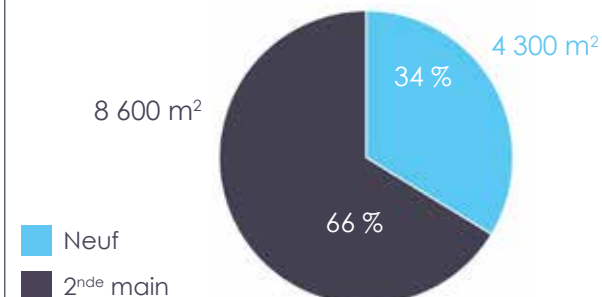
VOLUME PAR QUARTIER



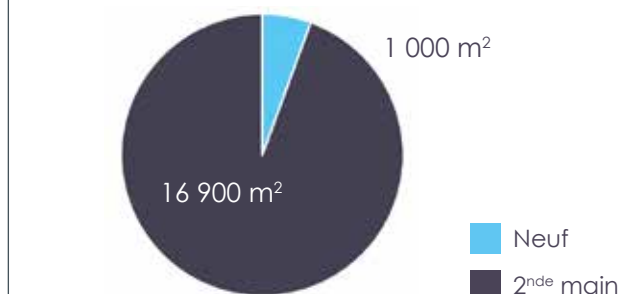
RÉPARTITION DES TRANSACTIONS LOCATION / VENTE



RÉPARTITION DES TRANSACTIONS NEUF / 2NDE MAIN



STOCK DU SECTEUR EN NEUF / 2NDE MAIN



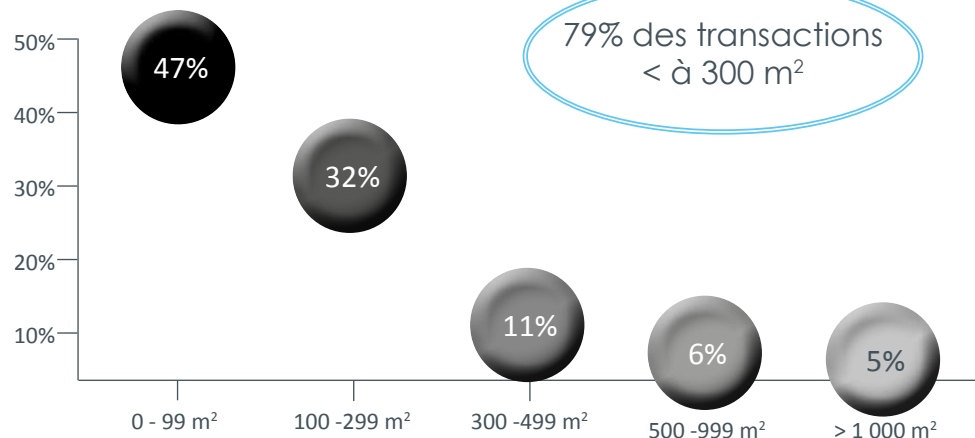
PRINCIPALES OFFRES

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

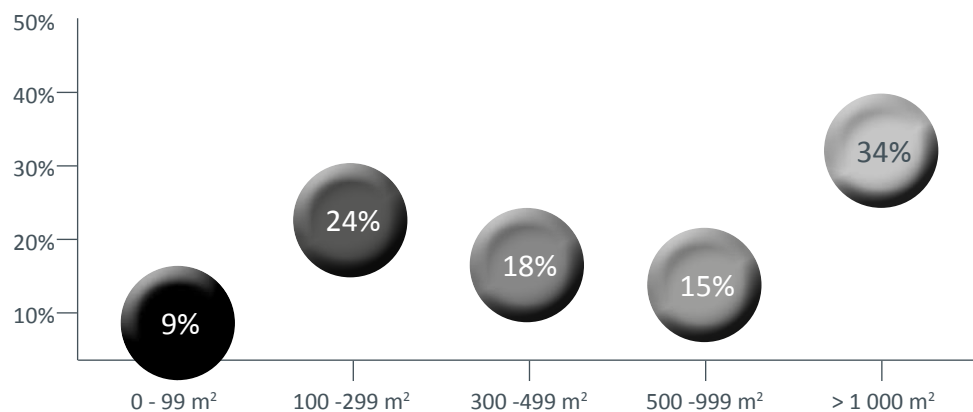


Répartition par niveau de surface

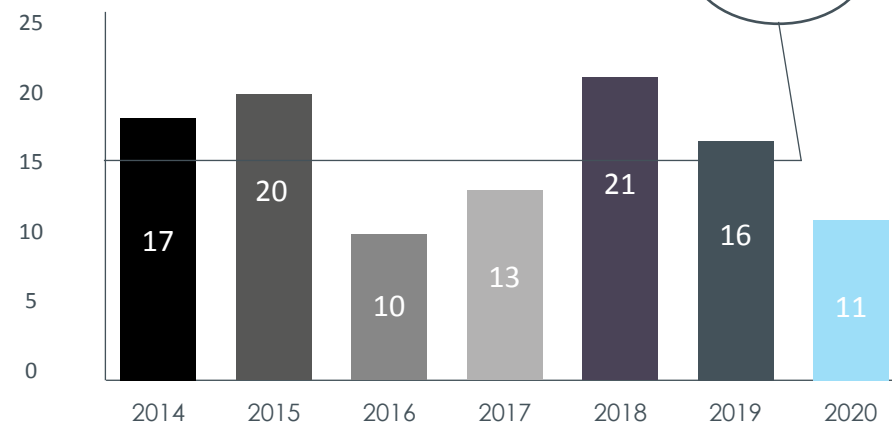
- Répartition des transactions par niveau de surface



- Répartition du volume par niveau de surface



- Nombre de transactions > 1 000 m²
(comptes propres inclus)



Les "grands deals" (plus de 1.000 m² 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^{er} 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 m²

Surface moyenne
hors transactions
incubateurs et
pépinières

319 m²

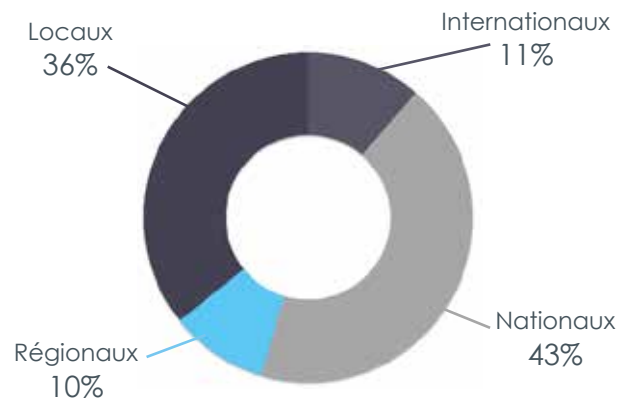
Surface moyenne
hors transactions
incubateurs /
pépinières /
comptes propres

305 m²

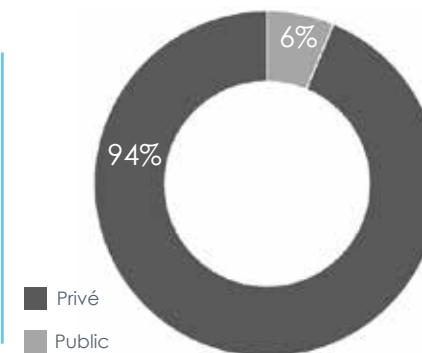


Typologie des utilisateurs en 2020

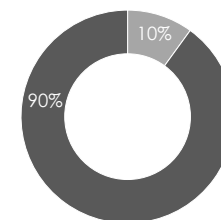
- Origine des utilisateurs en volume de transactions



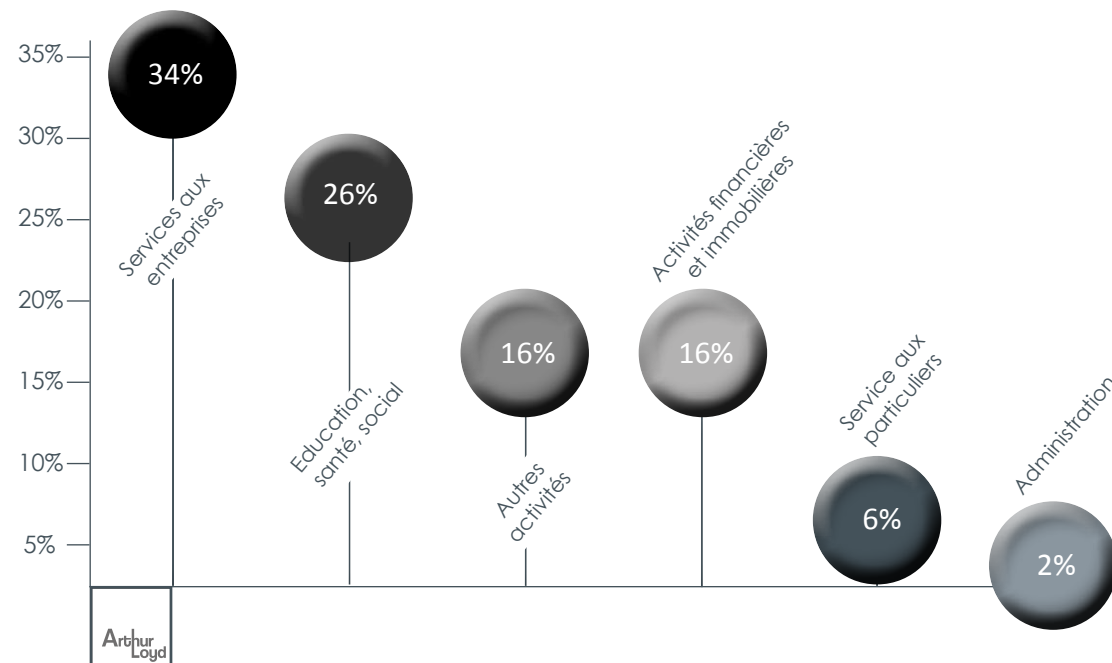
- Répartition privé / public en volume de transactions



Rappel 2019

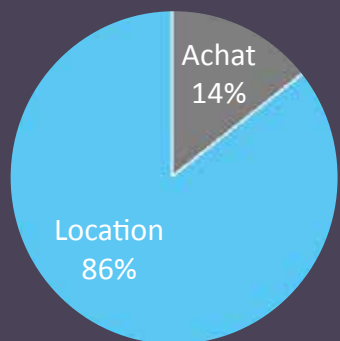


- Activité des utilisateurs en volume de transactions



Répartition vente / location en volume

(hors comptes propres)



- > Très forte demande à la location avec plus de 85% du volume placé pour la 2^{ème} 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 m²
- > Acquisitions bureaux seconde main : 8 200 m²

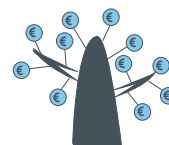
Rappel 2019 :

- 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/m² 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^{ère} couronne est de 2.400€ H.T/m² hors stationnement
- Il faut s'éloigner sur des secteurs comme Vendargues/Baillargues ou Fabrègues pour obtenir des prix plus compétitifs



Les valeurs du marché

• Neuf (*)	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

• Seconde main	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

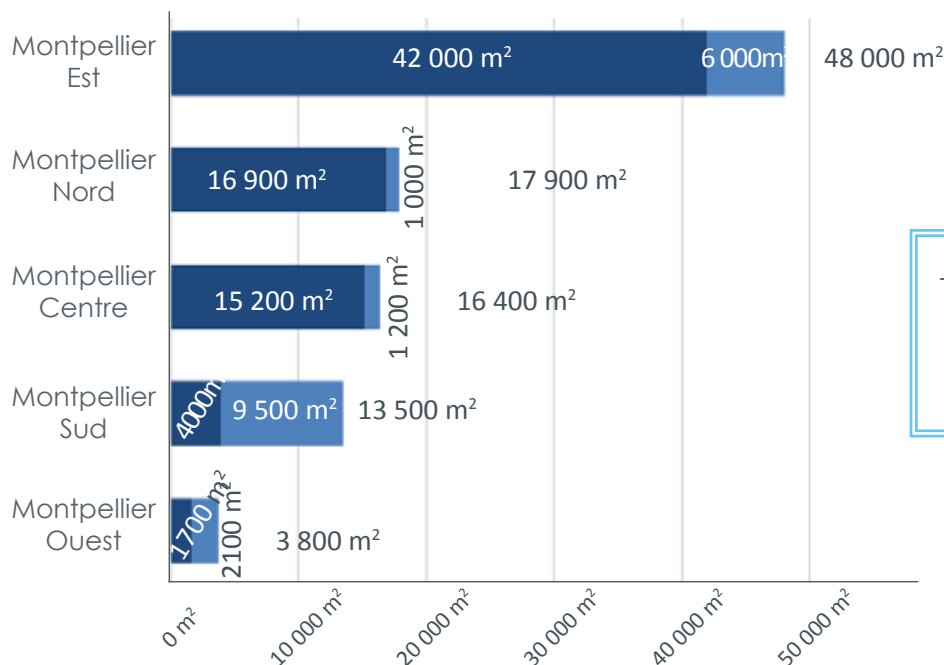
- Comme prévu, les valeurs à l'acquisition sont très clairement orientées à la hausse en raison du faible stock de produits
- Le report des utilisateurs sur les offres de seconde main en raison de la pénurie dans le neuf permet de conforter les valeurs locatives

Situation de l'offre



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

- Le stock à 12 mois



Taux de vacance
5%

■ 2^{nde} main : 79 800 m²
■ Neuf : 19 800 m²
.....
TOTAL 99 600 m²

- Production neuve identifiée 2022 / 2023

	2022	2023	Total
Montpellier Est	27 100 m²	9 900 m²	37 000 m²
Montpellier Nord	800 m²	2 900 m²	3 700 m²
Montpellier Centre	3 300 m²	16 800 m²	20 100 m²
Montpellier Sud	8 700 m²	40 000 m²	48 700 m²
Montpellier Ouest	3 000 m²	0 m²	3 000 m²
Total	42 900 m²	69 600 m²	112 500 m²

Le stock de bureaux à 12 mois sera d'environ 100.000 m² 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 m² 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 m². Contrairement à

2019, nous aurons cette année 5 produits significatifs : 2 immeubles indépendants de plus de 3.500 m² chacun totalement rénovés situés en centre-ville, 2 immeubles de 1.500 m² chacun à Malbosc et la libération de l'immeuble occupé par Orange (près de 11.000 m²) 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 m²
- > Surface disponible : 1 503 m²

- > Immeuble : Blue One
- > Quartier : Lattes
- > Surface disponible : 1 000 m²



Livraisons 2021



- > Immeuble : Néos II
- > Quartier : Les Grisettes
- > Surface totale : 5 070 m²
- > Surface disponible : 1 700 m²



- > Immeuble : Roch Office
- > Quartier : Nouveau St Roch
- > Surface totale : 3 120 m²
- > Surface disponible : 1 000 m²

- > Immeuble : New Work
- > Quartier : Près d'Arènes
- > Surface totale : 2 600 m²



- > Immeuble : Gotham
- > Quartier : ZAC Pierres Vives
- > Surface totale : 1 700 m²





Production 2022



- > Immeuble : Albatros
- > Quartier : ZAC de l'aéroport
- > Surface disponible : 6 560 m²



- > Immeuble : Eco'up
- > Quartier : Parc Eurêka
- > Surface disponible : 3 700 m²



- > Immeuble : Arion II et III
- > Quartier : ZAC Hippocrate
- > Surface totale : 6 500 m²



- > Immeuble : Le Pleyel
- > Quartier : Pérols
- > Surface totale : 8 600 m²



- > Immeuble : L'Onyx
- > Quartier : ZAC de la Mogère
- > Surface totale : 3 700 m²



- > Immeuble : St Roch Social Club
- > Quartier : Nouveau Saint-Roch
- > Surface totale : 3 300 m²

Production 2023



- > Immeuble : TERRA
- > Quartier : ZAC Cambacérès
- > Surface totale : 7 800 m²



- > Immeuble : Lot E3.2
- > Quartier : ZAC Cambacérès
- > Surface totale : 7 800 m²



- > Immeuble : Le Cube
- > Quartier : Parc de la Mogère
- > Surface totale : 5 300 m²



- > Immeuble : Le N'ice
- > Quartier : ZAC de la Mogère
- > Surface totale : 800 m²



- > Immeuble : FAIR
- > Quartier : ZAC Cambacérès
- > Surface totale : 8 250 m²



- > Immeuble : PLUG
- > Quartier : ZAC Cambacérès
- > Surface totale : 7 600 m²



- > 2 immeubles
- > Quartier : Nouveau St Roch
- > Surface totale : 12 000 m²



- > Immeuble : Vitalia
- > Quartier : Baillargues
- > Surface disponible : 3 600 m²



- > Immeuble : NEXUS
- > Quartier : ZAC Cambacérès
- > Surface totale : 8 500 m²

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 m²
- > Evolution du marché : - 30% sur un comparatif à 102.000 m², 2^{ème} valeur record du marché
- > Très peu de comptes propres : 3 opérations pour 3.900 m² (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 m² (452 m² en 2019)
- > 11 transactions supérieures à 1.000 m² (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 m²
- > 79% des transactions sont inférieures à 300 m²
- > 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 m² contre 51.000 m² 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 m²
- > Taux de vacance : 5%
- > Stock à 12 mois : 99.600 m² dont 19.800 m² de neuf
- > 16 mois de stock sur la moyenne décennale
- > Livraisons 2021 : Néos II (1.658 m² disponibles), Roch Office (997 m² disponibles), New Work 1 (2.547 m² disponibles), Gotham (1.703 m² disponibles)
Principales offres de seconde main 2021 : Appolo (10.500 m²), Mistral (3.800 m²), Atalante (3.500 m²), New Work 2 (1.700 m²)
- > Livraisons 2022 commercialisables en 2021 : Le Pleyel (8.600 m²), L'Albatros (6.500 m²), L'Arion II et III (6.500 m² au total), Eco'Up (3.700 m²), L'Onyx (3.700 m²), Vitalia (3.600 m²), Saint Roch Social Club (3.300 m²)
- > Lancement du chantier du PRISM (4.800 m²) 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 m² bureaux neufs en livraison 2023
- > Plus de 40.000 m² possibles en clés en main (nous consulter)
- > Pour le 1^{er} semestre, nous devrions retrouver une situation de la demande proche de celle du 2^{ème} semestre 2020 : dynamique sur le segment des petites et moyennes surfaces, très attentiste sur le segment des grandes surfaces
- > Pour le 2^{ème} 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



LE MARCHÉ DES ENTREPÔTS & Locaux d'activité

Ils nous ont fait ...



... confiance en 2020





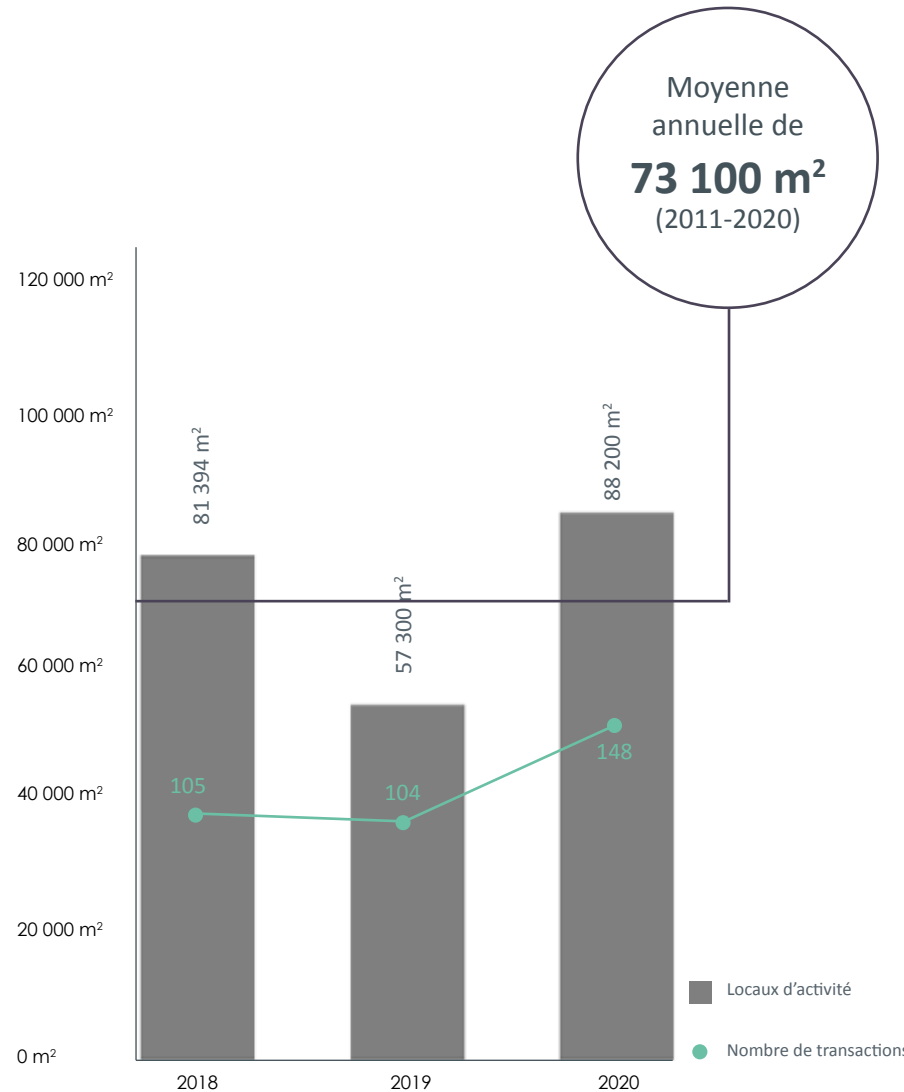
Le marché des transactions



Evolution des transactions

148
transactions

88 200
m² placés



- > Après une mauvaise année 2019 avec 57.300 m² 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 m² (non comptabilisée)

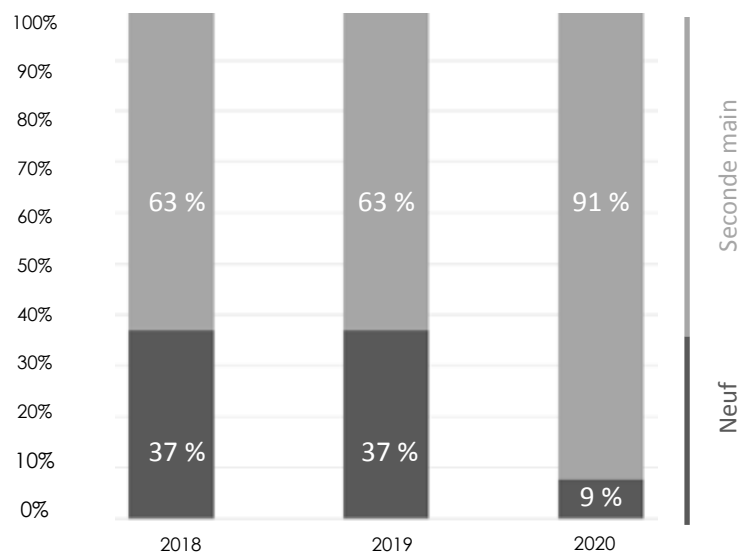




Répartition neuf / seconde main (comptes propres inclus)

Détail des comptes propres

- > TME - Fabrègues : 2 500 m²
- > Privé - Eurêka : 2 393 m²
- > Audio Sud - Parc 2000 : 700 m²



Top 5 des transactions

- > Métropole Montpellier Méditerranée - Près d'Arènes : 3 720 m²
- > Main gauche - La Lauze : 3 700 m²
- > Atout box - Villeneuve les Maguelone : 2 700 m²
- > Le régime de Véro - La Pompignane : 2 460 m²
- > Gurubeer - Vendargues Salaison : 2 075 m²



La part du neuf est en baisse (9% du volume) avec seulement 8 000 m² contre une moyenne de 24 331 m² sur les 3 dernières années.

Les locaux de seconde main comptent pour 91% du marché et plus de 130 transactions.





Répartition par secteurs géographiques

Zoom sur Montpellier Ouest



	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Fabrègues	0 m²	2 500 m²	1
Cournonsec	1 200 m²	0 m²	2
Autres	3 400 m²	0 m²	8
Total	4 600 m²	2 500 m²	11



	M² transactés		Nombre de transactions	
	Volume	%	Nombre	%
Montpellier Sud	40 950 m²	46%	65	44%
Montpellier Est	34 850 m²	40%	56	38%
Montpellier Ouest	7 100 m²	8%	11	7%
Montpellier Nord	5 300 m²	6%	16	11%
Montpellier Centre	0 m²	0%	0	0%
	88 200 m²		148	

Zoom sur Montpellier Sud



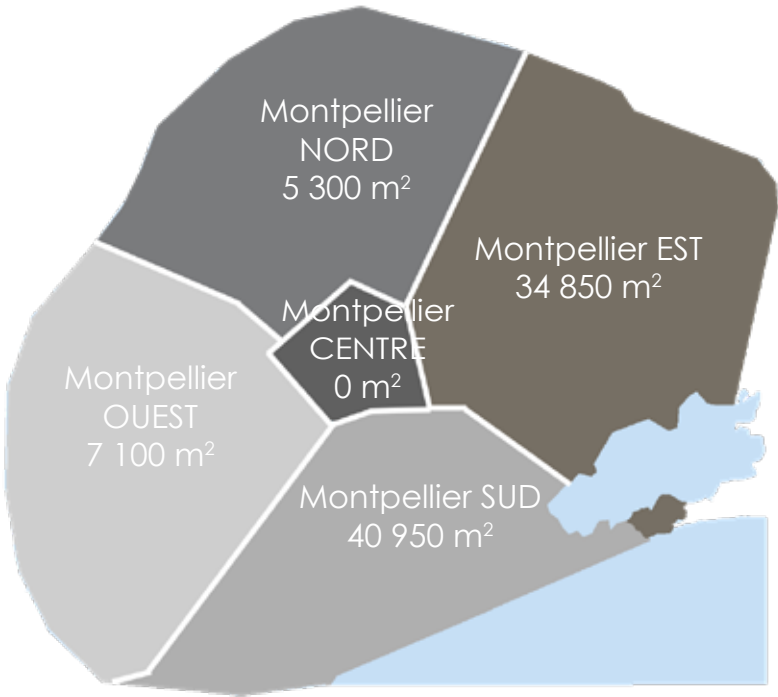
	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Saint-Jean-de-Védas	15 000 m²	0 m²	18
Garosud	5 400 m²	0 m²	8
Tournezy / Près d'Arènes	11 800 m²	0 m²	25
Autres	8 700 m²	0 m²	14
Total	40 900 m²	0 m²	65





Zoom sur Montpellier Est

	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Vendargues Salaison	3 200 m²	0 m²	1
Baillargues	3 950 m²	0 m²	7
Castries / Vendargues Via Domitia	900 m²	0 m²	7
Saint-Aunès	600 m²	0 m²	3
Fréjorgues	11 800 m²	0 m²	24
Autres	12 000 m²	2 400 m²	14
Total	32 450 m²	2 400 m²	56



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

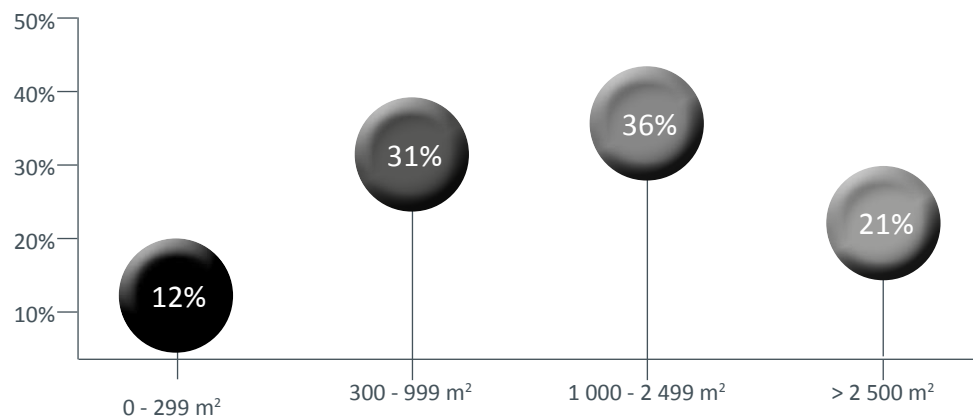
Aucune transaction en centre de Montpellier faute d'offre sur ce secteur.



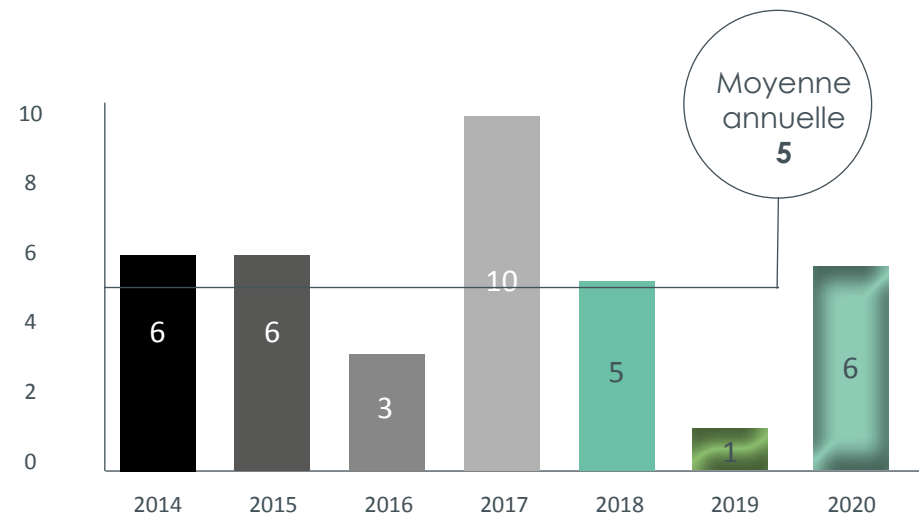


Répartition par niveau de surface

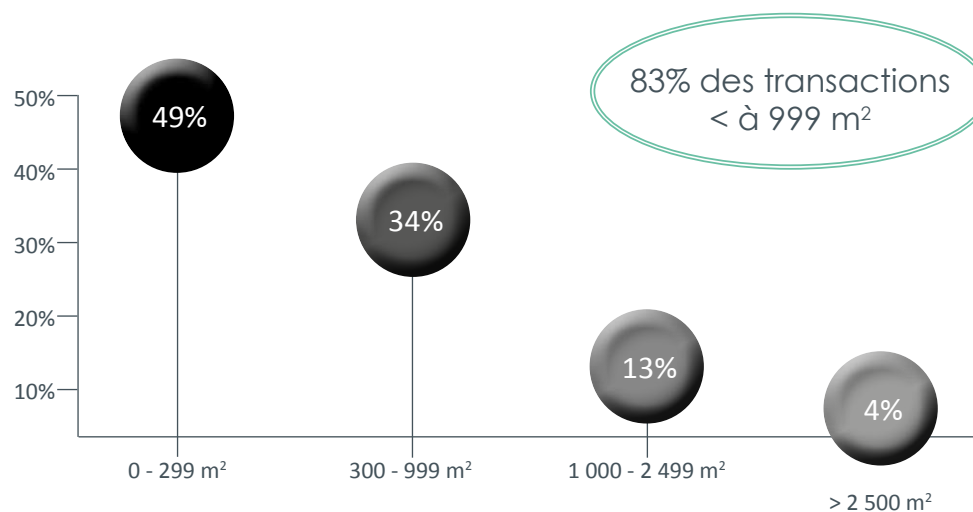
- Répartition par volume transacté



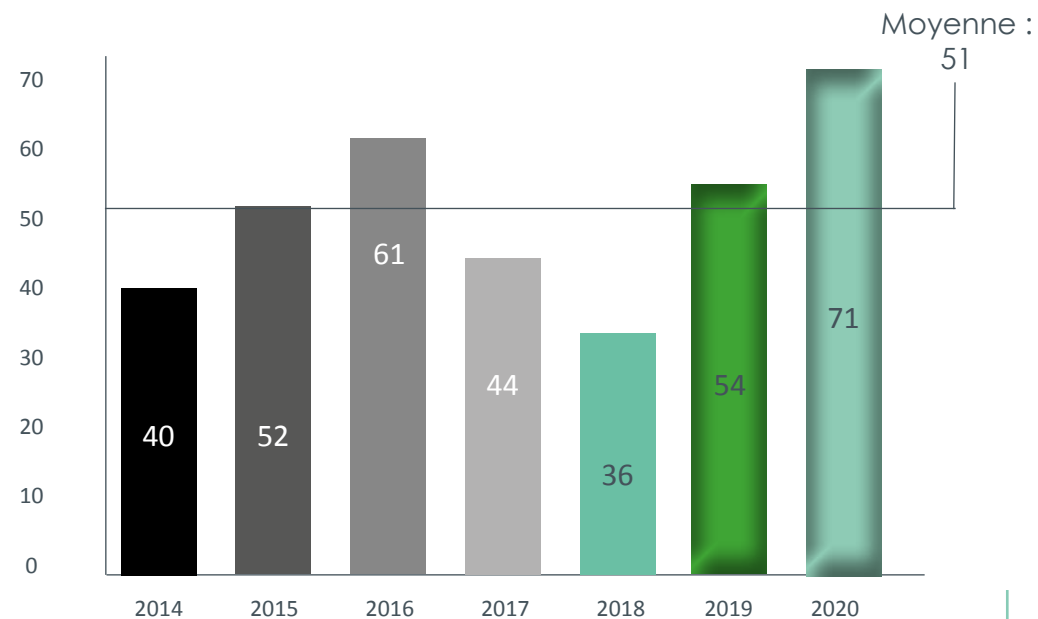
Nombre de transactions > 2 500 m²



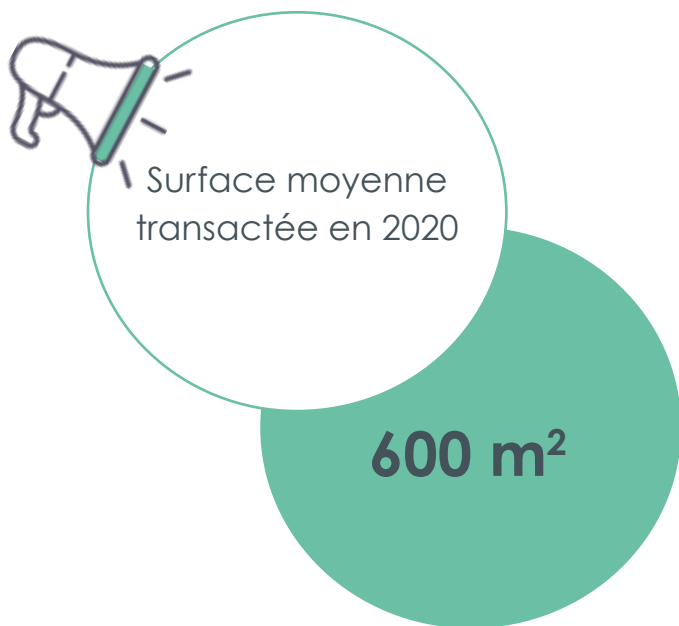
- Répartition par nombre de transactions



Nombre de transactions < 300 m²

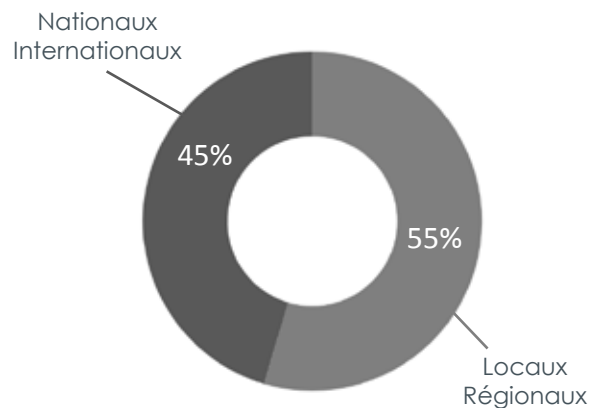


Typologie des utilisateurs en 2020

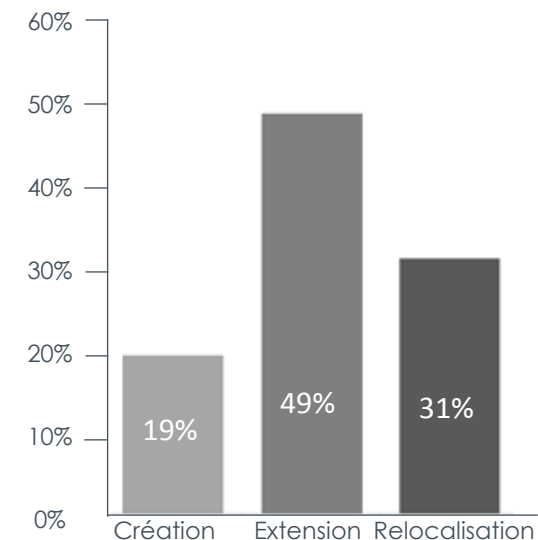


C'est la surface moyenne transactée en 2020 soit une évolution en comparaison de 2019 (Pour rappel 2019, surface moyenne transactée : 551 m²). Une transaction sur deux se signe pour une surface inférieure à 299 m².

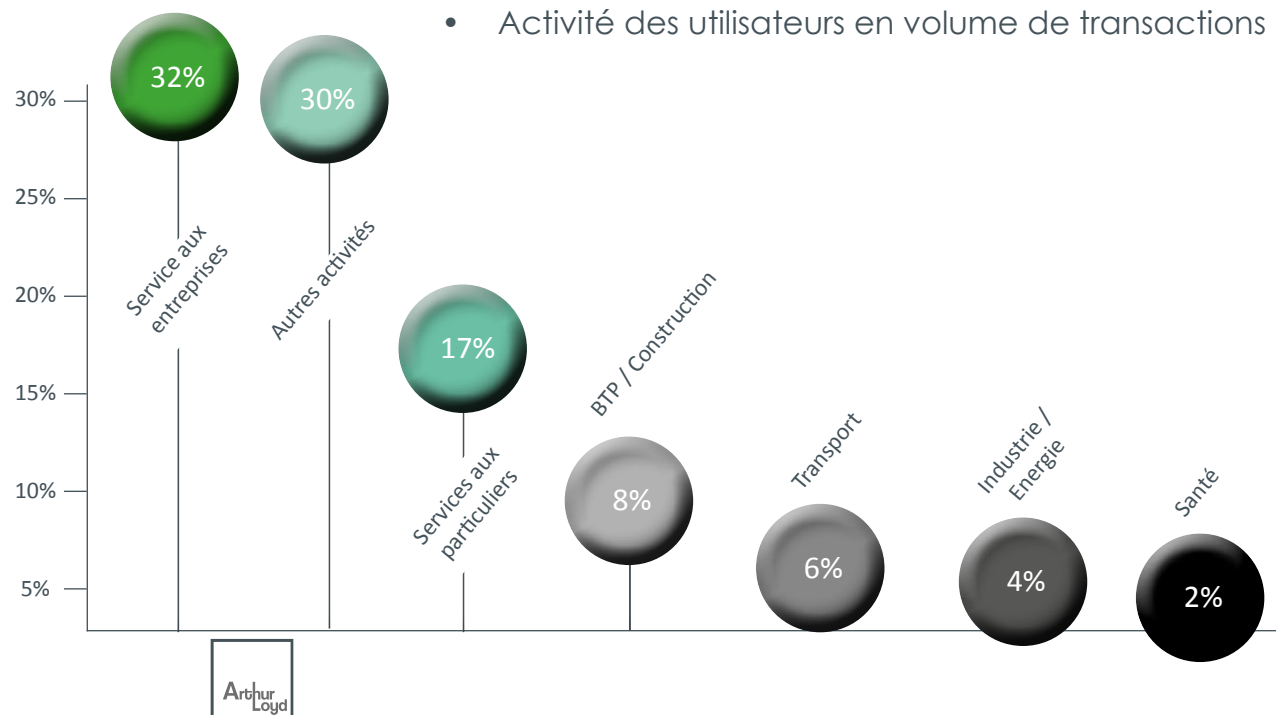
- Origine des utilisateurs en volume de transactions



- Type de mouvement en volume de transactions



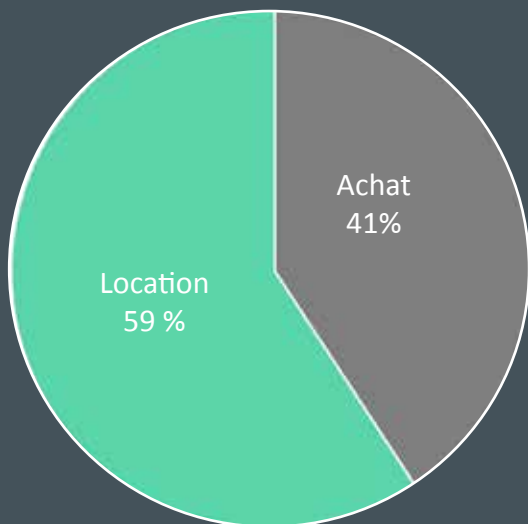
- Activité des utilisateurs en volume de transactions





Répartition vente / location

(hors comptes propres)



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

- > Les valeurs de marché toujours à la hausse avec une moyenne toutes transactions confondues à 1.135 €/m² à l'acquisition et 88 € HT-HC/m²/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 ²	100 / 110 €	1 300 / 1 400 €
300 - 999 m ²	95 / 100 €	1 200 / 1 300 €
1 000 - 2 499 m ²	80 / 95 €	1 000 / 1 150 €

• 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 / 1 000 €
1 000 - 2 499 m ²	75 / 80 €	800 / 900 €
Plus de 2 500 m ²	70 / 75 €	700 / 850 €

• Entrepôts de seconde main

Location	Vente
45 / 55 €	550 / 650 €

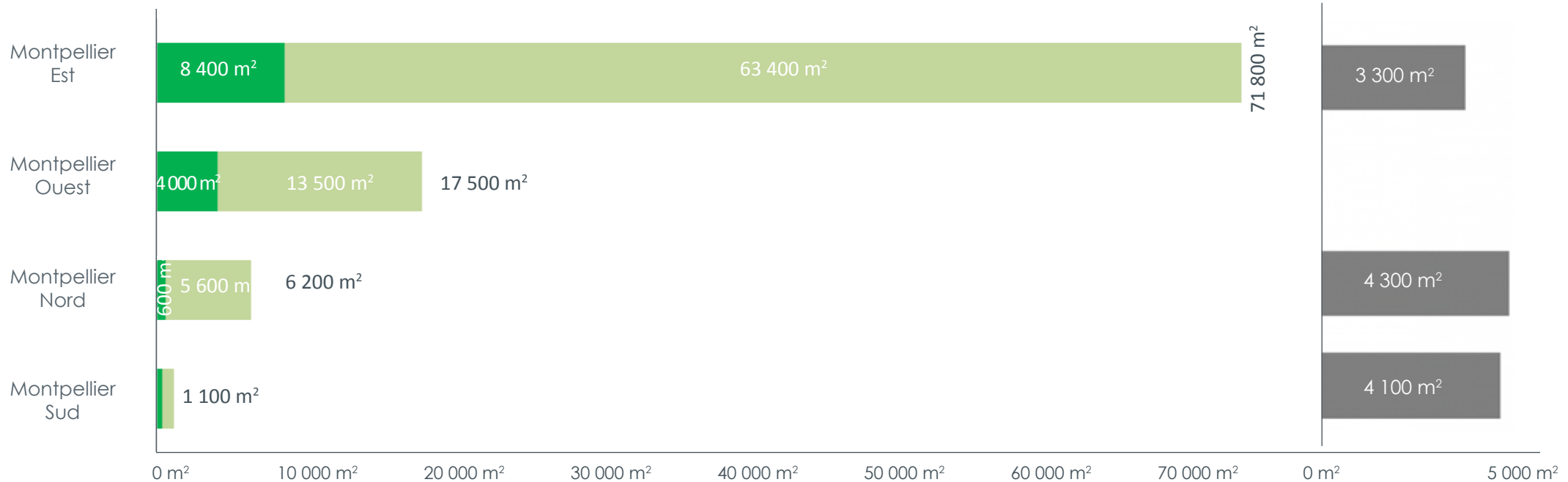
Situation de l'offre



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

- Le stock à 12 mois

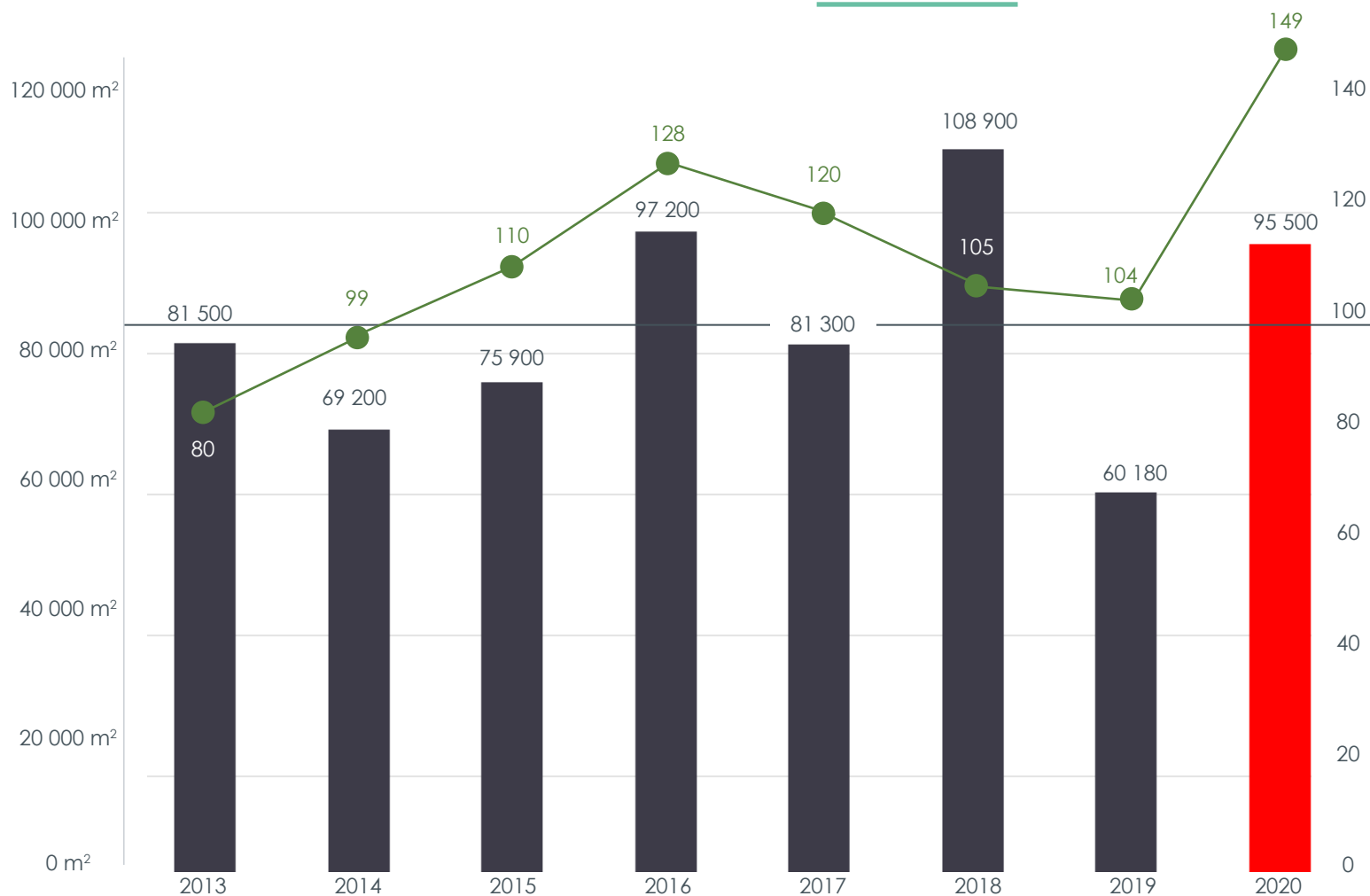
- Production neuve identifiée 2022 / 2023



2 ^{de} main	82 500 m ²
Neuf	13 000 m ²
TOTAL	95 500 m²

- > 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 m²

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 m² 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.

■ Stock
● Nombre de transactions

Analyse & perspectives

Analyse 2020

- > L'année 2020 a été très dynamique avec 88.200 m² transactés pour 57.300 m² en 2019
- > Les valeurs de marché en constante hausse avec des prix de vente record
- > Augmentation significative du nombre de m² transactés
- > Le niveau du stock toujours inférieur à la demande exprimée
- > A noter, une vente d'entrepôt (vente à utilisateur en place) 16.000 m² à Vendargues (non comptabilisée)
- > Surface moyenne transactée en hausse (600 m²)
- > 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

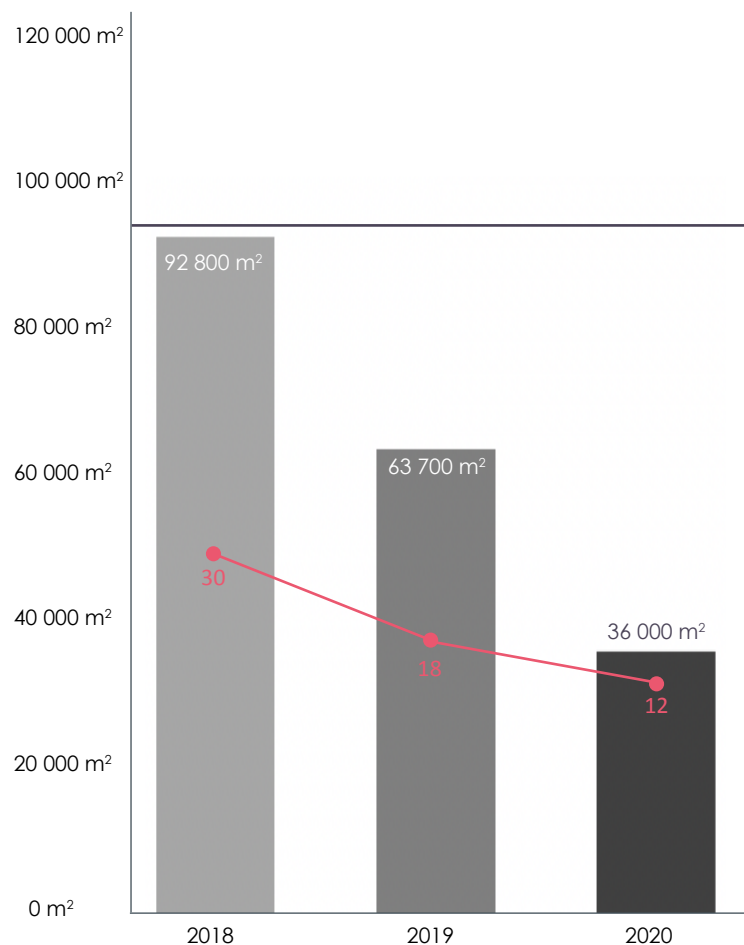


Evolution des transactions

Le marché des transactions

12
transactions

36 000
m² placés



Moyenne
annuelle de
90 500 m²
2011-2020



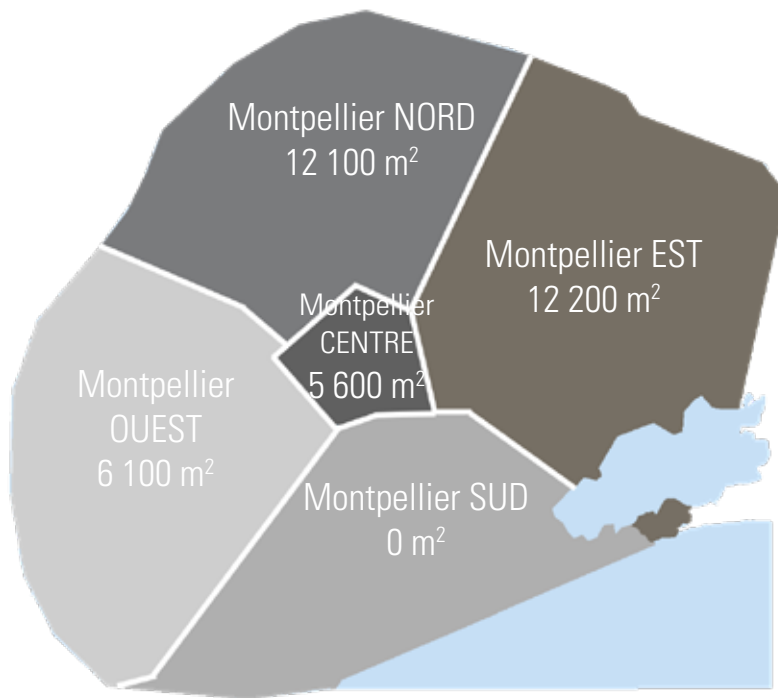
- > Nouvelle chute du volume placé en 2020 : - 44%
- > Baisse sur 2 ans : - 61%
- > 12 parcelles de foncier ont été vendues en 2020
- > Claire pénurie du foncier disponible notamment pour les locaux d'activités
- > Surface moyenne de la parcelle en 2020 : 3.000 m²
- > Détail des destinations :
 - Promotion 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

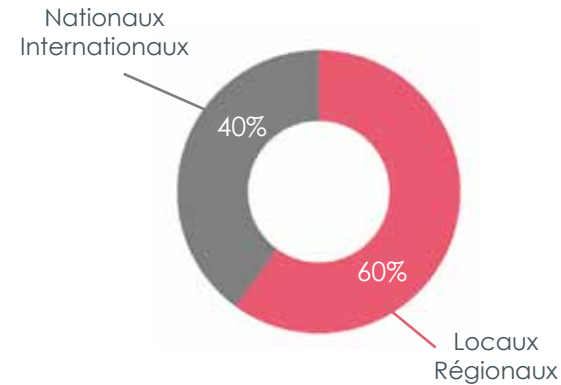


	M ² transactés	
Montpellier Est	12 200 m ²	34%
Montpellier Nord	12 100 m ²	34%
Montpellier Ouest	6 100 m ²	17%
Montpellier Centre	5 600 m ²	16%
TOTAL	36 000 m²	

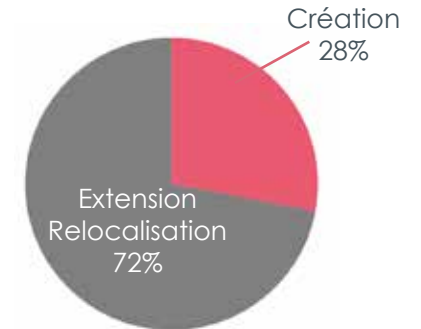


Typologie des utilisateurs en 2020

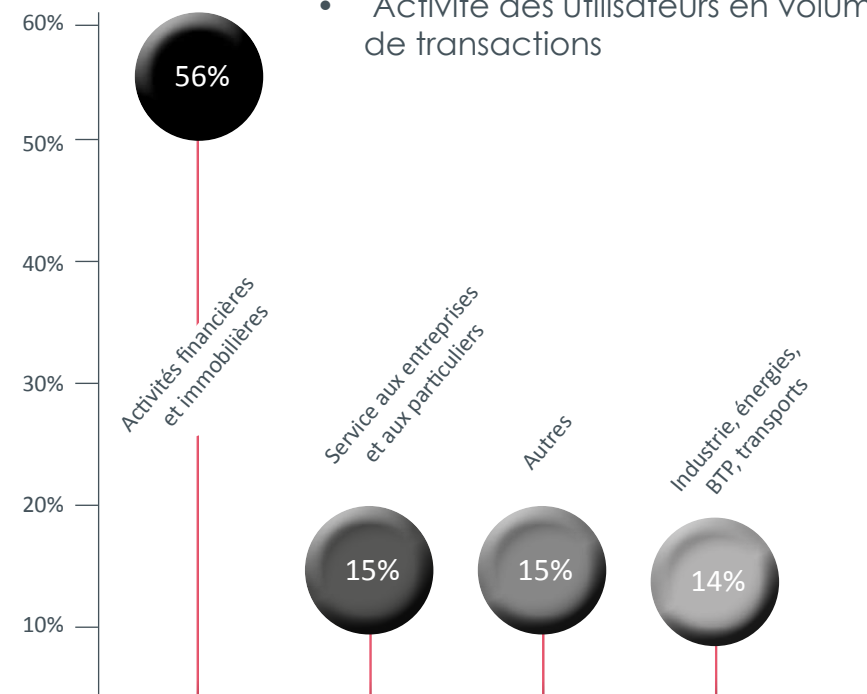
- Origine des utilisateurs en volume de transactions



- Type de mouvements 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	205 €	113 €
Montpellier Sud	220 €	90 €
Montpellier Ouest	175 €	85 €
Montpellier Nord	180 €	100 €
Montpellier Centre	280 €	NS
Moyenne	212 €	97 €

- > 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^{ème} année consécutive, baisse du volume transacté avec 36.000 m² vendus contre 63.700 m² en 2019 : - 44%
- > Baisse sur 2 ans (base 2018) : - 61%
- > 12 transactions contre 18 en 2019
- > 3.000 m² de surface moyenne
- > Surface tertiaire développée en comptes propres : 3.900 m²
- > Surface tertiaire développée en promotion : 8.700 m²
- > Surface locaux d'activités développée en comptes propres : 5.600 m²
- > Surface locaux d'activités développée en promotion : 2.800 m²
- > 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

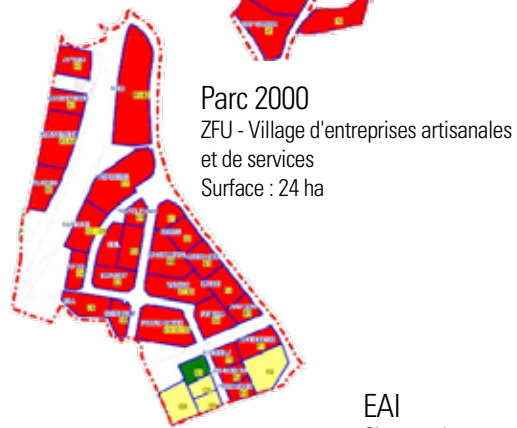
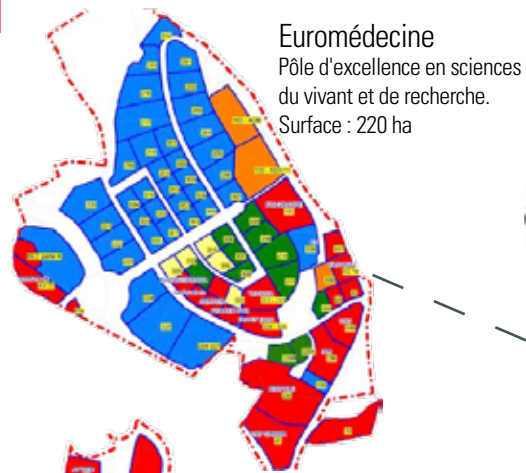




Perspectives 2021

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 m² de bureaux, commerces et services, parc paysager de 1,3 ha - Roch Office en cours de livraison (3 000 m² dont 2.000 m² 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 m² de tertiaire, activité et commerces. 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 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 m² de commerces, 4.800 de bureaux et 10.000 de logements - démarrage des travaux réalisés)
- > **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'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^{er} chantier est celui de la Halle de l'innovation de 6.000 m². Il sera accompagné prochainement par ceux de Montpellier Business School et du nouveau Campus YNOV. Au niveau tertiaire, le chantier du 1^{er} macro lot (32.000 m²) est prévu pour cette année, ainsi que celui du programme NEXUS (8.000 m²). En 2022, ce sera celui des Halles Nova, programme structurant du quartier, avec un socle actif de 4.000 m² et 18.000 m² de bureaux (32.000 m² 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. Étalaé 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



EAI
Cité créative : rencontres
socio-culturelles
Campus créatif : 4 écoles
Surface : 20 ha



Ecoparc Fabrègues
Artisanat, services, logistique
Surface : 20 ha



St Roch
En coeur de ville, autour de
la gare, bureaux, commerces,
logements
Surface : 15 ha



Garosud extension
Industrie, négoce professionnel,
industrie du tertiaire
Surface : 115 ha



Eurêka extension
Pôle tertiaire, incubateur d'entreprises innovantes, pôle service
Surface : 71 ha



Castries Vendargues
Via Domitia
Artisanat, industrie,
services et logistique
péri-urbaine
Surface : 98 ha



Aéroport / PIOM / Mogère
Pôle commercial, retail park



Secteur aéroport
Pôle d'affaires tertiaire et soft industrie

Stade Louis Nicollin



**Port Marianne -
République**
Commerces et logements
dans un concept de
développement durable
Surface : 80 ha



Cambacérès
Pôle d'affaires articulé autour de la
nouvelle gare
Surface : 350 ha

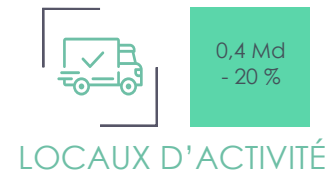
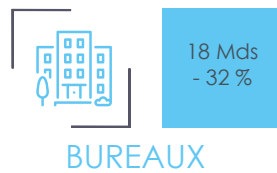


L'INVESTISSEMENT

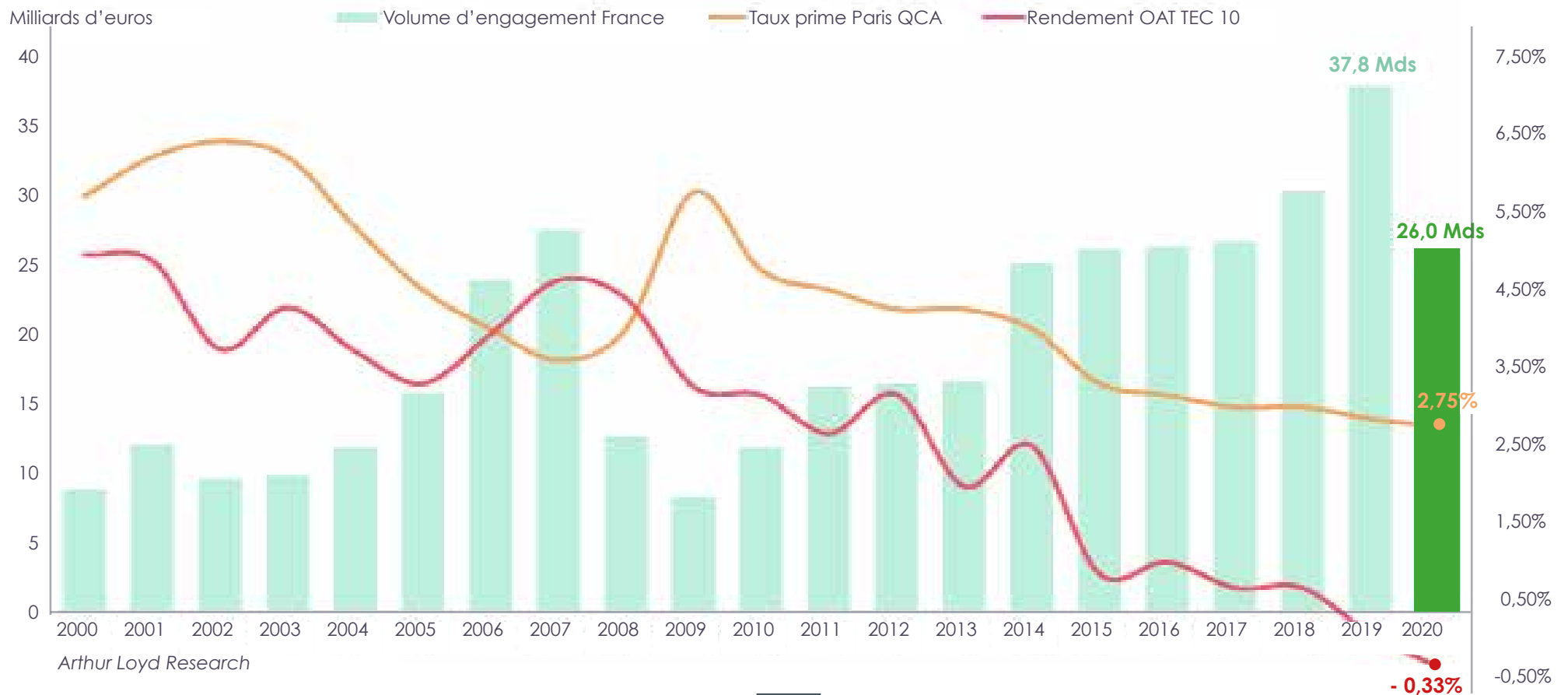


Montants investis en immobilier d'entreprise en France

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



Montants 2020
-
VS 2019





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



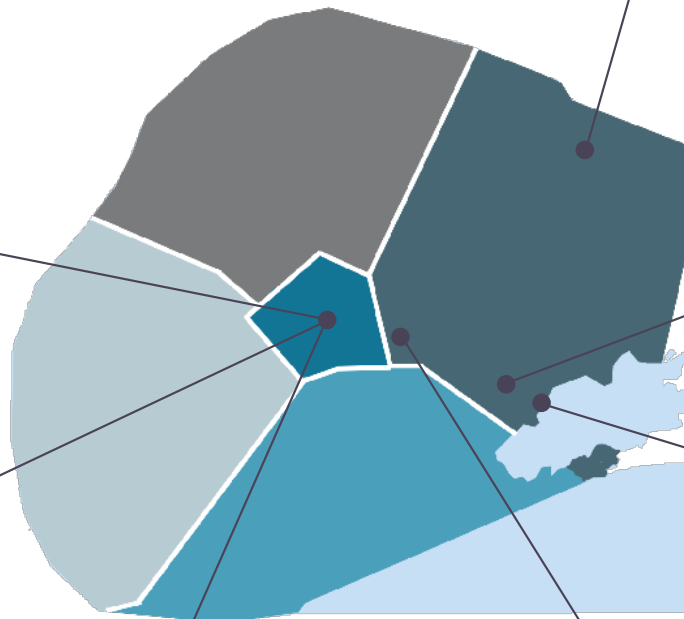
Entrepôt
Salaison Vendargues
France Télévisions



Parc de l'aéroport
Le Pégase
SCPI Voisin



Antigone
Carré Montmorency
SCPI Voisin



Antigone
Atalante
Magellan



Odysseum
L'Arion
SCPI Voisin



PIOM Aéroport
Zimmer
Midi 21



Département investissement Arthur Loyd Montpellier Nîmes

Track record 2020

L'Arion
Hippocrate / Odysseum Montpellier (34)
5.641 m²
Bureaux neufs
CFC Développement --> Voisin Atland



Maraussan Béziers (34)
1.600 m²
Ensemble commercial
Privé --> Privé



Ecoparc Saint-Antoine
Saint-Aunès (34)
518 m²
Bureaux 2^{ème} main loués
Privé --> Privé



38.432 m² vendus
en 2020

Le Pégase
Parc de l'Aéroport Pérols (34)
2.697 m²
Bureaux 2^{ème} main mono-occupant
CFC Développement --> Voisin Atland



Entrepôt
Parc du Salaison Vendargues (34)
16.000 m²
Entrepôt restructuré en studios
Privé --> Utilisateur en place (France
Télévisions)



Ville Active Nîmes (30)
468 m²
Murs commerciaux
Privé --> Privé



Supermarché Casino
Redessan (30)
3.165 m²
Murs commerciaux
Casino --> Privé



Nîmes (30)
2.000 m²
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 m²

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
- ...

Qui sont les investisseurs en immobilier d'entreprise ?

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



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
- ...



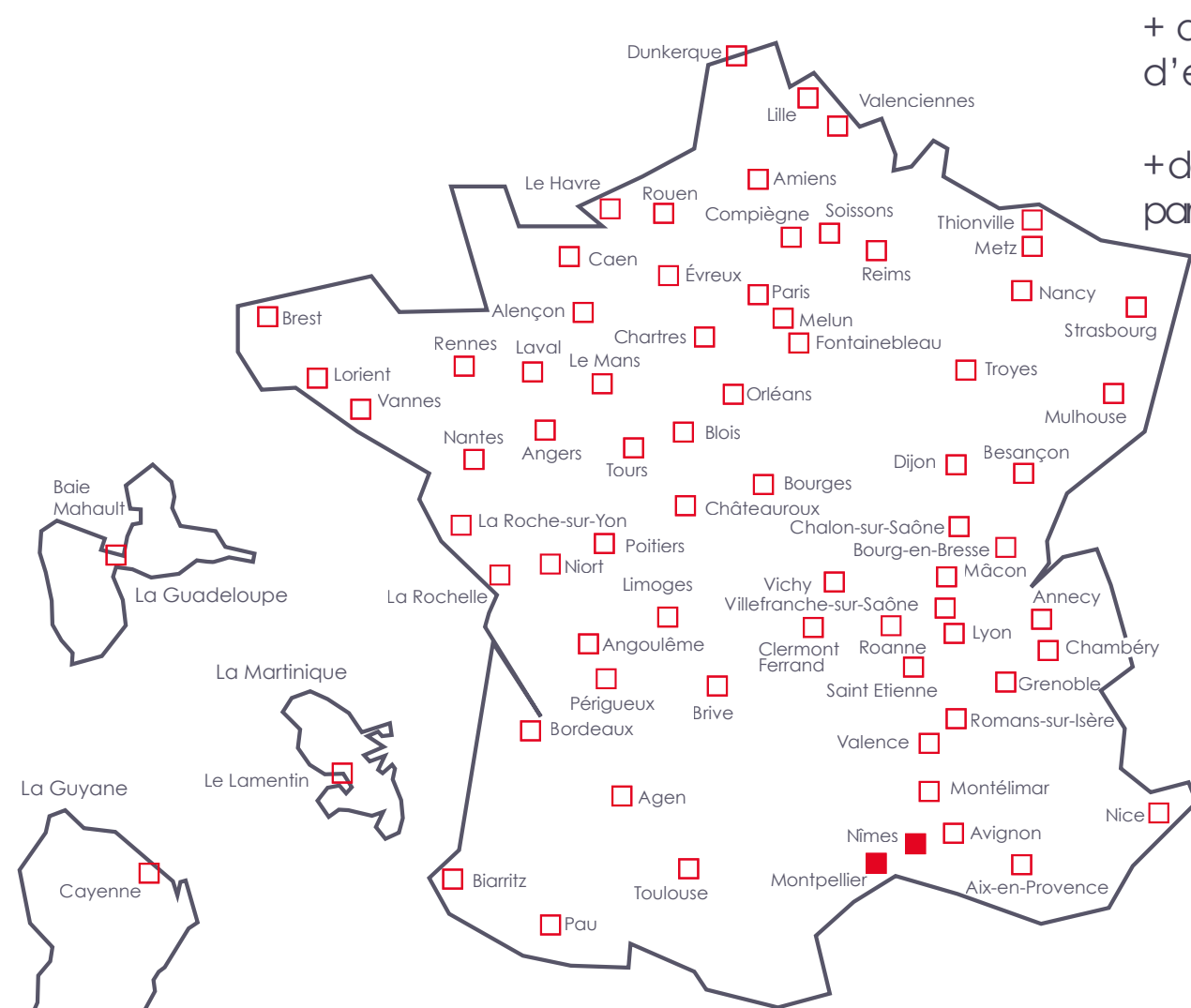
Pourquoi s'adresser à Arthur Loyd ?

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

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 m² commercialisés



2 760 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-montpellier.com

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-nimes.com



CRÉATEUR DE
POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Suivez-nous sur les réseaux sociaux

