

**Arthur
Loyd**

MONTPELLIER

TECH TOWER

Promoteur : PROMOVAL

Architecte : Triptyque architecture



Arthur
Loyd

Etude de marché 2021

EDITION 2022

MONTPELLIER

www.arthur-loyd-montpellier.com

LA HALLE NOVA

Promoteurs : GAÏA - AMETIS - LAZARD GROUP

Architecte : Taillandier architectes et associés



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

Arthur Loyd Montpellier Nîmes - Les chiffres 2021



BUREAUX
26 200 m²
transactés



LOCAUX D'ACTIVITÉ
20 000 m²
transactés



COMMERCES
9 300 m²
transactés



INVESTISSEMENT
16 300 m²
transactés



FONCIER
1 900 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**



+ de 25% des
parts de marché
réalisées par
Arthur Loyd



300 offres en
lignes sur nos 2 sites

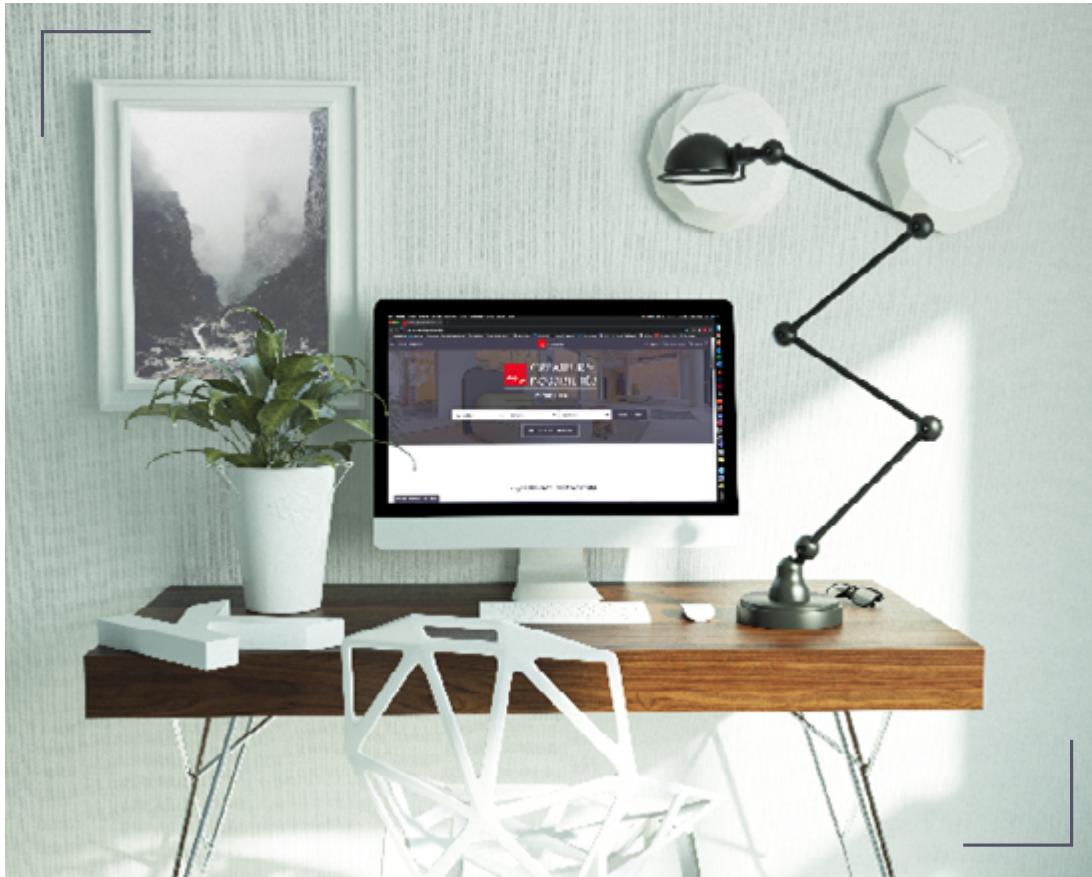


90% du stock
en portefeuille

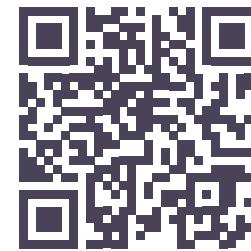


Une équipe de **17**
personnes

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



Benoit TIROT
Directeur général



Michel PEINADO
Directeur associé

Bureaux



Aurélie GUESNE
Consultante



Antoine GHYSELEN
Consultant



Aurélie CLOT
Consultante



Antoine TIRARD
Consultant



Capucine LESFARGUES
Assistante
commerciale

Locaux d'activité



Manon DOBENESQUE
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^{ème} ville française
- Passage au rang de Métropole en 2015 avec de nouvelles compétences
- 31 communes dans la métropole administrative : 470 000 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)
- 82 000 étudiants dont 15% d'étrangers - 5^{ème} ville étudiante (L'Etudiant)

LES GRANDS PROJETS

- Accompagner le développement démographique avec de nouveaux quartiers mixtes : Port Marianne, Nouveau St Roch, Eurêka extension,
- 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, Ode à la Mer
- 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
Gare TGV Montpellier Sud de France (Montpellier - Paris : 3h)
Haltes ferroviaires de Baillargues et Villeneuve les Maguelone
- **Tramway :**
Lignes en service - Travaux en cours de la ligne 5
 - Extension de la ligne 1 jusqu'à Cambacérès (mise en service 2024)
 - 5 nouvelles lignes de trams à horizon 2025

36 lignes de bus TAM

- **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 - Vélomagg' - Modulauto



Cartographie Montpellier

- ZONES D'ACTIVITÉS (entrepôts, industries)
- ZONES TERTIAIRES (bureaux, services)
- ZONES COMMERCIALES



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, Euromédecine, 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, ...

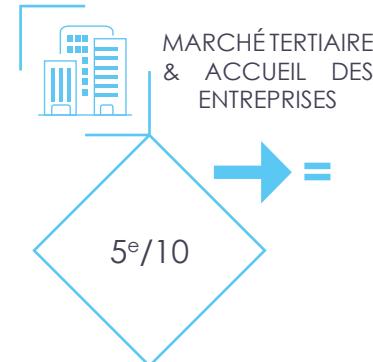
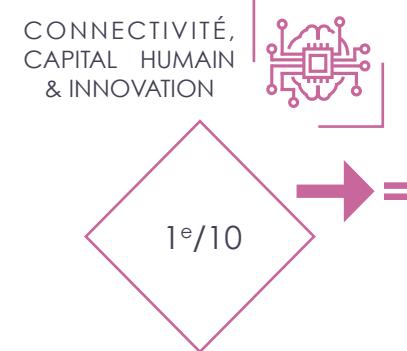
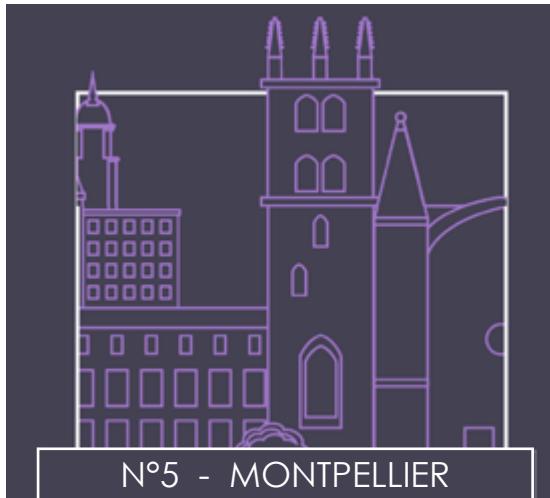
Le Baromètre

Édition 2021

LES GRANDES MÉTROPOLES



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



Pour lire l'intégralité du baromètre 2021



Montpellier et Lille - «Totems» des startups en régions

Zoom sur Montpellier

Le BIC ou Business & Innovation Center de Montpellier est considéré comme **le pionnier des incubateurs technologiques en France et en Europe**. Créé en 1987 sous l'impulsion de l'ancien maire Georges Frêche qui souhaitait faire des nouvelles technologies l'un des vecteurs du développement économique de sa ville, le BIC s'est forgé au fil du temps une **solide réputation auprès de la communauté des entrepreneurs de la tech**.

Le BIC s'appuie en réalité sur **trois sites d'incubation** : le site historique Cap Alpha, situé au nord de la ville, la pépinière Cap Omega et l'hôtel d'entreprises internationales innovantes MIBI, ces deux dernières étant situées au sein du quartier d'affaires Eurêka, à l'est de Montpellier. Au total, ces trois sites proposent 10 000 m² dédiés à l'amorçage de projets entrepreneurial innovants.

L'incubateur phare de Montpellier propose **toute la palette d'accompagnement pour les porteurs de projets** à fort potentiel de croissance : coaching, définition de la stratégie, structuration du BP, développement des ventes, préparation à la levée de fonds, workshops thématiques, ou encore, accès aux réseaux (alumni, investisseurs, centres de recherche ...). De nombreux **partenariats avec de grands groupes** sont également proposés, à l'image d'Invivo, Orange, Enedis, Dell ou encore Schlumberger. C'est tout un écosystème propice à l'émergence de startups qui caractérise l'offre montpelliéenne.

Signe supplémentaire du degré d'expertise de cette offre, **le BIC a été classé à plusieurs reprises ces dernières années dans le Top 10 des meilleurs incubateurs mondiaux** par UBI Global, organisme de référence en la matière, qui évalue chaque année près de 1 400 programmes d'incubation à travers le monde.

Le BIC accompagne en particulier les jeunes pousses des secteurs du **numérique, les biotech / medtech** et acteurs de la **greentech**, mais également ceux du **mobile**, de la **foodtech** et des **fintech**. Ainsi, la startup *Lunchr*, devenue *Swile*, a levé 70 millions d'euros en 2020 après avoir été incubée au BIC de Montpellier. De quoi permettre à cette fintech d'assurer le développement de ses solutions de titres-restaurant dématérialisés.



30 ans
d'existence



+ de 800
entreprises
accompagnées



5 650
emplois
directs



+ de 30
entreprises
créées par an



+ de 190
entrepreneurs

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 niveaux 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 31-32

2

LOCAUX D'ACTIVITÉ

LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

Evolution des transactions	P 36
Répartition neuf / seconde main	P 37
Répartition par secteurs géographiques	P 38
Répartition par niveaux de surface	P 40
Typologie des utilisateurs	P 41
Répartition vente / location	P 42

LES VALEURS

P 42

SITUATION DE L'OFFRE

P 43

Le stock à 12 mois
Production neuve

ANALYSES ET PERSPECTIVES

P 45

3

FONCIER D'ENTREPRISE

LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

P 47
P 48
P 48

LES VALEURS

P 49

CONCLUSIONS

P 49

PERSPECTIVES

P 50

CARTOGRAPHIE

P 51

4

INVESTISSEMENT

L'investissement en France - Evolution
P 53

L'investissement à Montpellier en 2020
P 54

Département investissement Arthur
Loyd Montpellier Nîmes
P 56

Découvrez notre livre blanc de
l'investissement en immobilier
d'entreprise
P 58

1

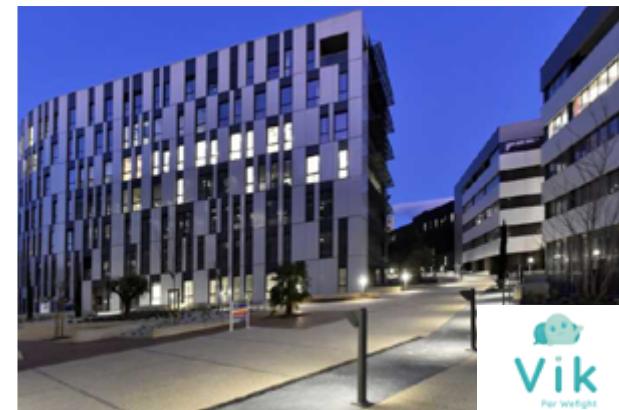


LE MARCHÉ DES BUREAUX

Ils nous ont fait ...



... confiance en 2021





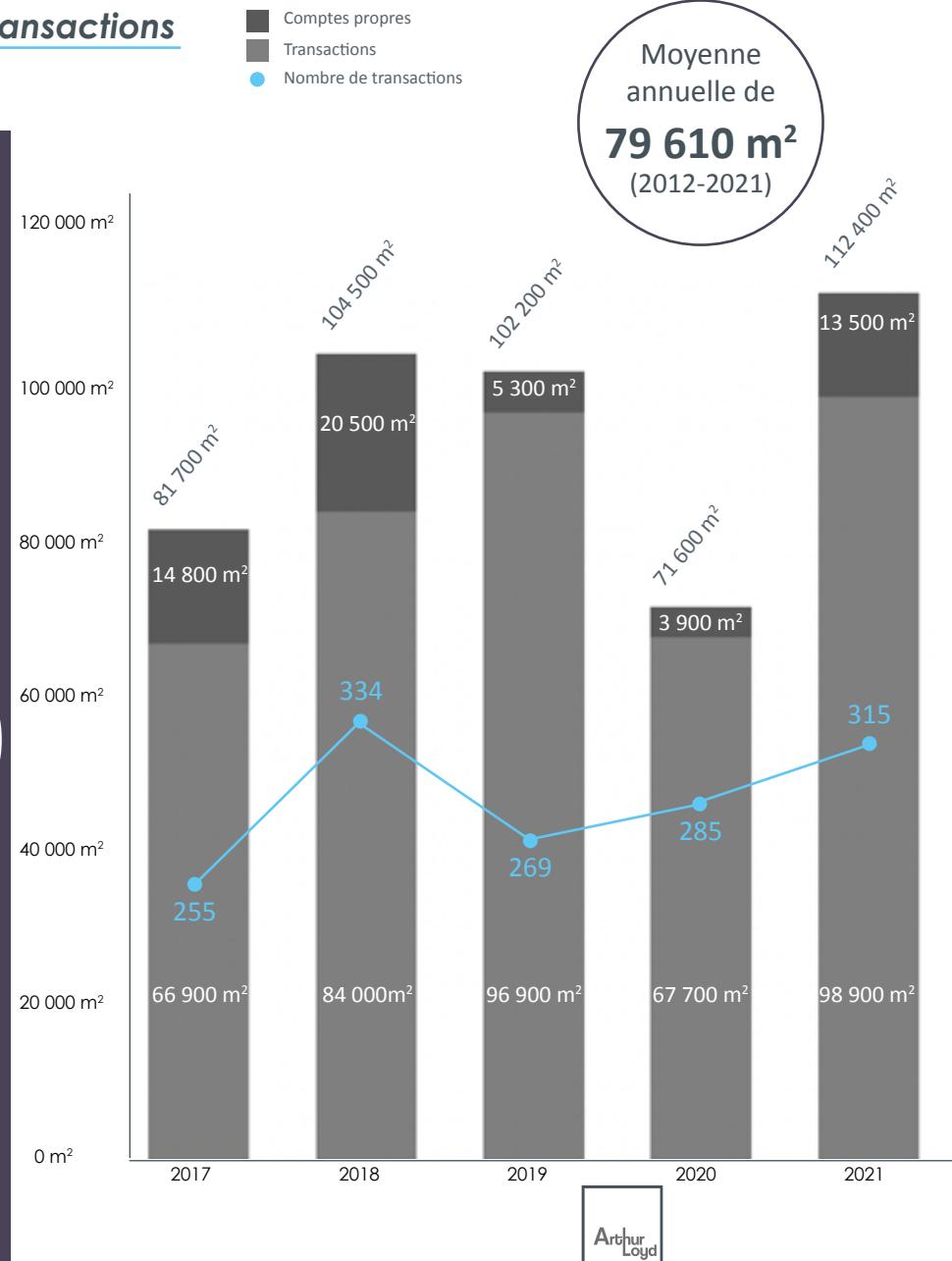
Le marché des transactions



Evolution des transactions

315
transactions
dont 60 en incubateurs /
pépinières

112 400
 m^2 placés



Après une année 2020 fortement perturbée par les conséquences de la crise sanitaire et notamment les différents confinements subis, les chiffres du marché tertiaire étaient très attendus. Montpellier connaît un très fort rebond de son activité tertiaire et 2021 constitue même le record historique du volume placé depuis la création de l'Observatoire en 2005. Avec 112.400 m², c'est une hausse de 57% sur 2020 et de 10% sur 2019. Si un report de dossiers 2020 peut expliquer une certaine partie de ces bons résultats, ils traduisent surtout une grande confiance des entreprises au modèle du bureau. On retrouve, sur la plupart des grandes métropoles, des marchés orientés à la hausse avec un nombre de transactions très clairement orienté dans ce sens. Nous retrouvons en 2021 les grands comptes avec 18 transactions supérieures à 1.000 m².

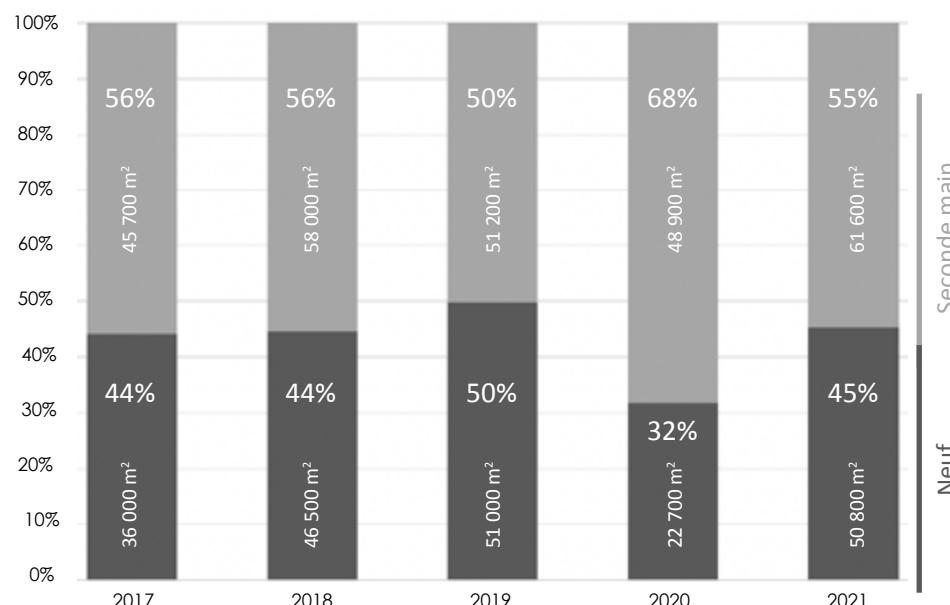
Le Top des marchés

Villes	Surfaces	2020	2019
> Paris	1 850 000 m²	+ 40%	- 20%
> Lyon	291 200 m²	+ 34%	- 34%
> Lille	274 000 m²	+ 97%	+ 4%
> Aix / Marseille	163 100 m²	+ 19%	+ 17%
> Nantes	127 300 m²	+ 48%	+ 3%
> Bordeaux	125 000 m²	+ 2%	- 38%
> Montpellier	112 400 m²	+ 57%	+ 10%
> Toulouse	108 000 m²	+ 71%	- 16%
> Nice / Sophia	80 500 m²	+ 34%	+ 24%

Record



Répartition neuf / seconde main



Détail des comptes propres

> CDC HABITAT

Avenue de Lodève 7 831 m²

> YNOV - Nexus

Cambacérès : 5 025 m²



Malgré la faiblesse des livraisons en 2021, le neuf est proche de son niveau historique avec 50.800 m² placés. Cela s'explique par le positionnement de plusieurs grands utilisateurs (Studi, CDC Habitat, Ynov, IWG, Flexo,...) sur des programmes à construire. Le neuf concentre plus de 50 transactions. La crise sanitaire va orienter le choix d'un grand nombre d'entreprises vers des immeubles neufs offrant des conditions d'utilisation optimum. Néanmoins, faute d'offre neuve immédiatement disponible, les entreprises sur Montpellier ont dû se rabattre sur des produits de seconde main. Avec 61.600 m² placés, c'est le record du marché. Cela va provoquer des tensions sur le marché en 2022 car les stocks sont au plus bas.



Top 15 des transactions

- > STUDI - Le Pleyel - Parc de la Méditerranée Pérols : 9 545 m² 
- > SERVICES DE L'ETAT - Apollo - Parc Eurêka : 4 636 m² 
- > IWG REGUS - PRISM - Port Marianne : 4 600 m² 
- > FLEXO - Social Club - Nouveau St Roch : 3 266 m²
- > SOPRA - Apollo - Parc Eurêka : 2 987 m²
- > ITK - Parc Agropolis : 2 500 m² 
- > RECTORAT DE L'HERAULT - Parc du Millénaire : 1 650 m² 
- > EDUSERVICES - Henri Bertin Sans - Malbosc : 1 560 m²
- > QAIR - Etik - Cambacérès : 1 250 m²
- > DEPARTEMENT DE L'HERAULT - Montpellier centre : 1 130 m² 
- > PHARMAT - Synbios - Garosud : 1 123 m²
- > LUNDI MATIN - Le Mustang - Parc Eurêka : 1 069 m² 
- > CEREG INGENIERIE - Carbone - Parc 2000 : 1 050 m²
- > AGIRC ARCCO - Roch Office - Nouveau St Roch : 1 045 m² 
- > EDH - Arion - Parc Hippocrate : 892 m² 



Répartition par secteurs géographiques

Zoom sur Montpellier Nord

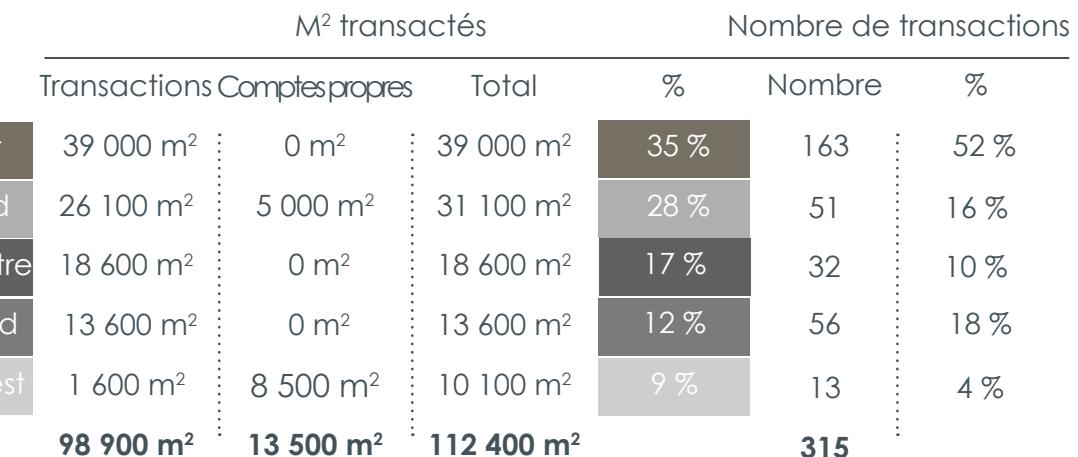
	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Euromédecine	5 787 m ²	0 m ²	22
Parc 2000	1 848 m ²	0 m ²	11
Autres	5 960 m ²	0 m ²	24
Total	13 595 m²	0 m²	56



LE 610

Zoom sur Montpellier Sud

	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Parc de la Méditerranée	10 004 m ²	0 m ²	2
Autres	7 955 m ²	0 m ²	17
Garosud	2 638 m ²	0 m ²	10
Parc de l'aéroport	2 392 m ²	0 m ²	11
Près d'Arènes / Tournezy / Puech	1 655 m ²	0 m ²	10
Cambacérès	1 458 m ²	5 025 m ²	2
Total	26 102 m²	5 025 m²	51



LE NEW WORK

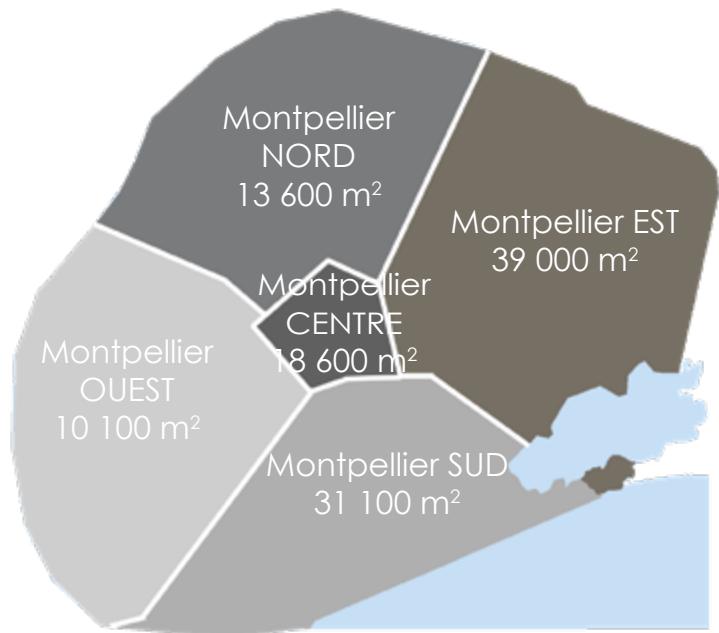


Zoom sur Montpellier Centre

	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Ecusson / Antigone	9 670 m ²	0 m ²	29
Port Marianne	4 600 m ²	0 m ²	1
Nouveau St Roch	4 310 m ²	0 m ²	2
Total	18 580 m²	0 m²	32



TECH TOWER



Zoom sur Montpellier Est

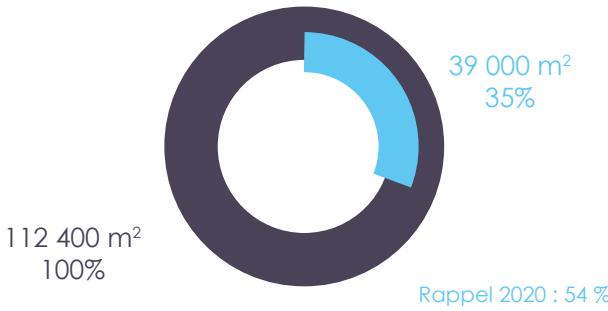
	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Eurêka	13 616 m ²	0 m ²	47
Millénaire	9 296 m ²	0 m ²	49
Autres	5 126 m ²	0 m ²	26
Odysseum	3 815 m ²	0 m ²	10
Fréjorgues	3 025 m ²	0 m ²	16
Aéroport	1 980 m ²	0 m ²	2
Castelnau-le-Lez	1 802 m ²	0 m ²	12
Parc de la Pompignane	318 m ²	0 m ²	1
Total	38 979 m²	0 m²	163

Le secteur Est continue à être le plus attractif du territoire, notamment pour les start-up avec la présence du B.I.C. Si la poursuite du développement autour de l'aéroport, le lancement du Parc Hippocrate et dans une moindre mesure l'extension du Parc Eurêka vont accueillir de nouveaux programmes, le marché va se déplacer ces prochaines années vers le secteur Sud. Avec 28% des surfaces placées en 2021 (dont STUDI et YNOV), ce secteur va bénéficier du lancement du quartier Cambacérès (gare Montpellier Sud de France) destiné à devenir le quartier d'affaire innovant de Montpellier. L'enveloppe urbaine composée de 4 immeubles de 32.000 m² sera livrée en 2023 et sera suivie par les programmes NEXUS et HALLE NOVA avec son socle actif (food-court, services aux entreprises).

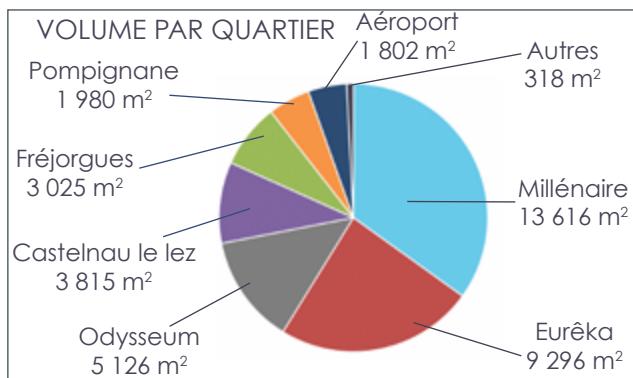
Le secteur Centre a enregistré cette année la signature de 2 surfaces importantes d'espaces de coworking : IWG sur PRISM à Port Marianne et FLEXO au Nouveau St Roch. Sur cette dernière zone, 2 immeubles seront en chantier en 2022 (livraisons en 2024) amenant enfin une offre tertiaire de qualité dans le centre-ville.

FOCUS Secteur Montpellier Est

VOLUME DU SECTEUR SUR LA MÉTROPOLE



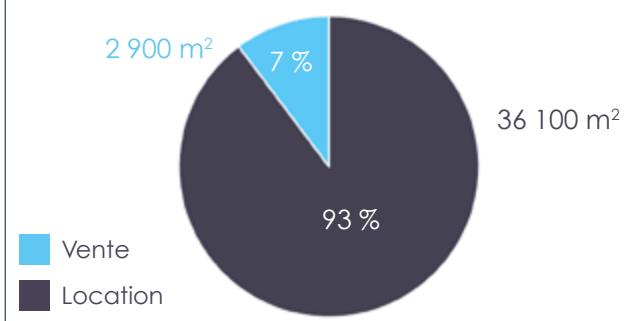
VOLUME PAR QUARTIER



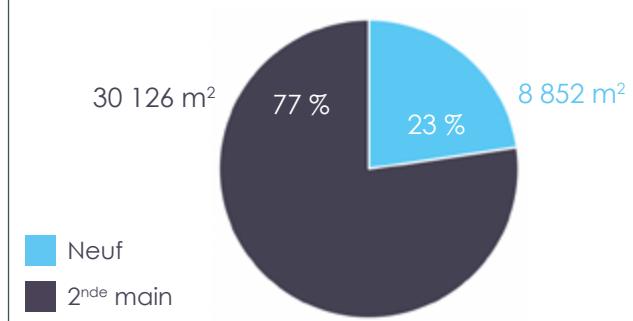
LES VALEURS

	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^{NDE} MAIN



	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 €	

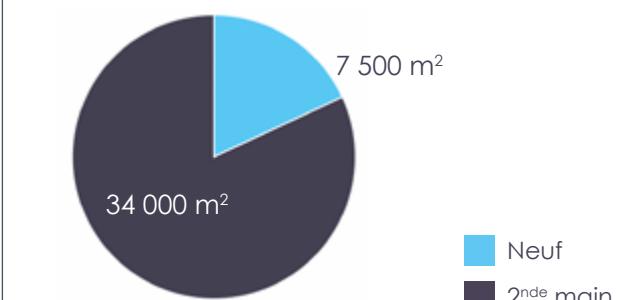
TRANSACTIONS 2021 SUR LE SECTEUR



PRINCIPALES OFFRES

Immeuble	Surface	Livraison
L'Albatros	6 260 m²	2023
Le Cube	5 227 m²	2023
Weko	5 000 m²	2024
Arion III	4 400 m²	2023

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



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 2021 SUR LE SECTEUR



9 545 m²
Studi
Parc de la
Méditerranée

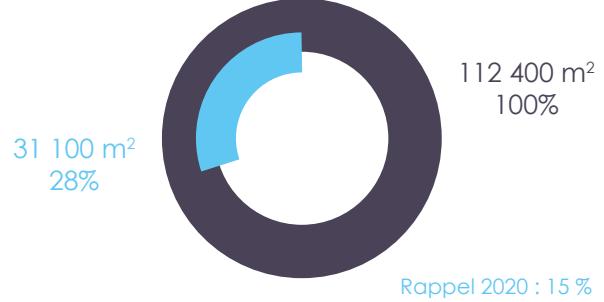


1 215 m²
Lucia Qair
Cambacérès

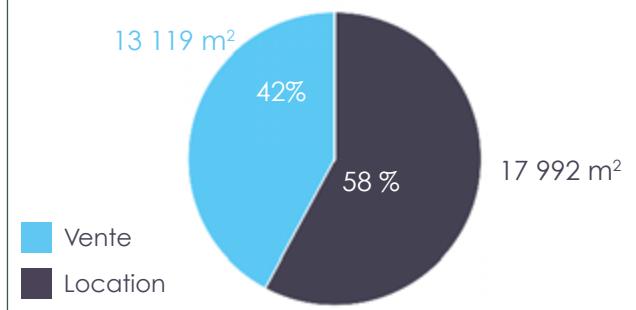


1 123 m²
Pharmat
Garosud

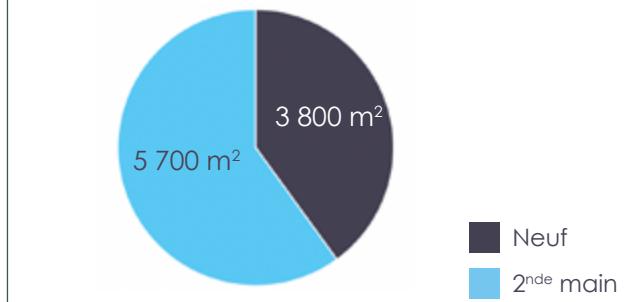
VOLUME DU SECTEUR SUR LA MÉTROPOLE



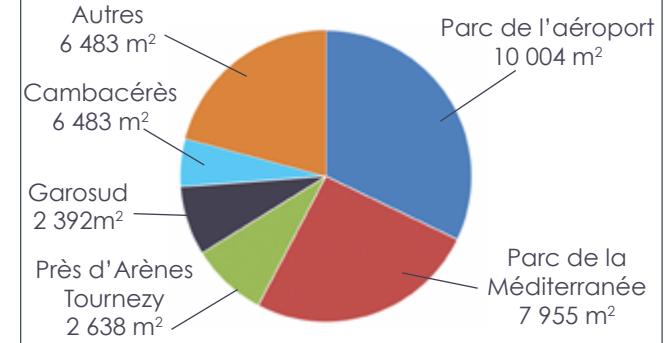
RÉPARTITION DES TRANSACTIONS LOCATION / VENTE



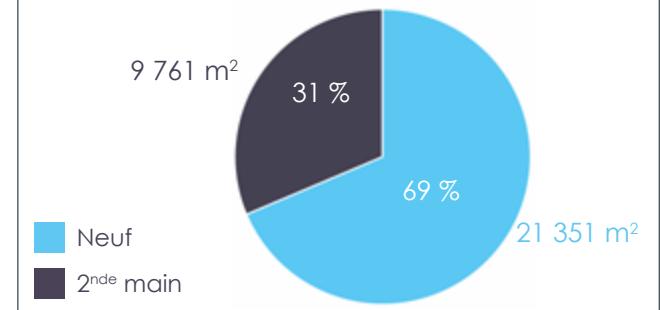
STOCK DU SECTEUR EN NEUF / 2^{nde} MAIN



VOLUME PAR QUARTIER



RÉPARTITION DES TRANSACTIONS NEUF / 2^{nde} MAIN

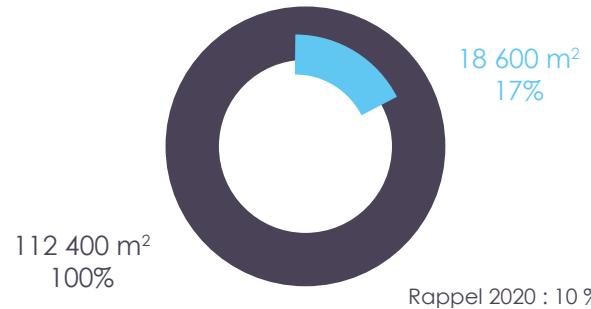


PRINCIPALES OFFRES

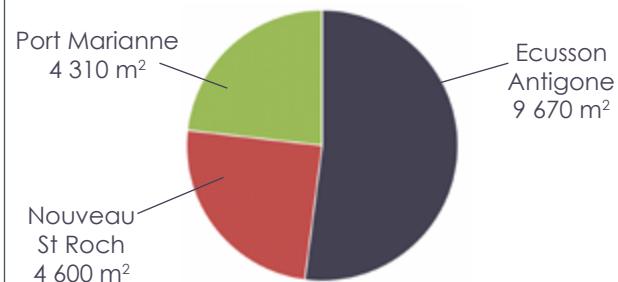
Immeuble	Surface	Livraison
La Halle Nova	8 700 m ²	2024
Terra	7 500 m ²	2023
Nexus	8 500 m ²	2024
Synbios	4 000 m ²	2022

FOCUS Secteur Montpellier Centre

VOLUME DU SECTEUR SUR LA MÉTROPOLE



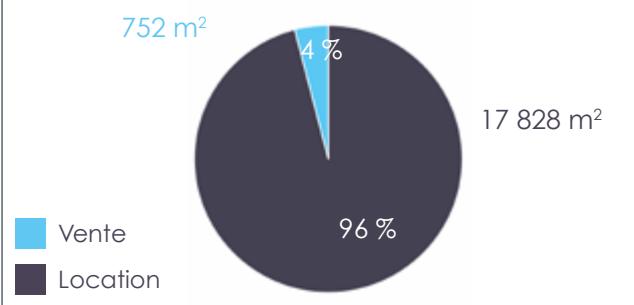
VOLUME PAR QUARTIER



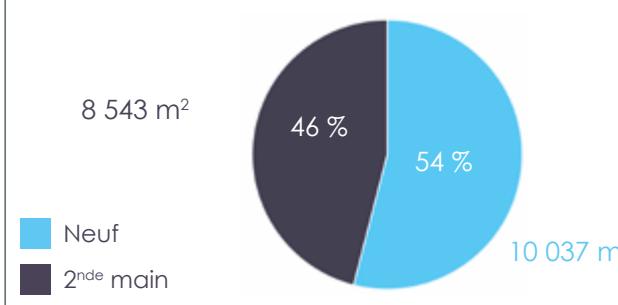
LES VALEURS

	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 €	

RÉPARTITION DES TRANSACTIONS LOCATION / VENTE



RÉPARTITION DES TRANSACTIONS NEUF / 2^{nde} MAIN



PRINCIPALES OFFRES

Immeuble	Surface	Livraison
Le Bariste	4 800 m²	2024
Le Mistral	3 600 m²	2022
Tech Tower	2 400 m²	2024
Atalante	1 670 m²	2022

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



TRANSACTIONS 2021 SUR LE SECTEUR



4 600 m²
IWG
Port Marianne



3 266 m²
FLEXO
Nouveau St Roch



1 044 m²
Klesia
Nouveau St Roch

1 130 m²
Département de l'Hérault
Av. de Toulouse

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 2021 SUR LE SECTEUR



2 500 m²
ITK
Clapiers

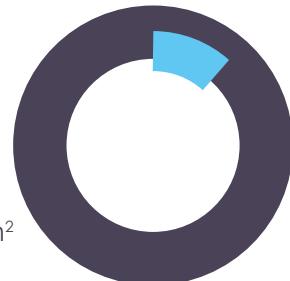


1 560 m²
Eduservice
Euromédecine



1 050 m²
Cereg
Parc 2000

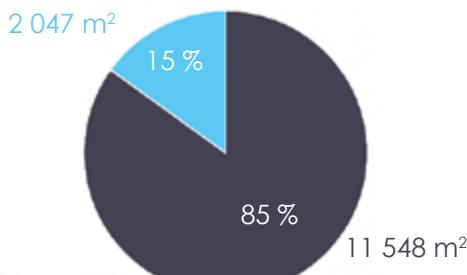
VOLUME DU SECTEUR SUR LA MÉTROPOLE



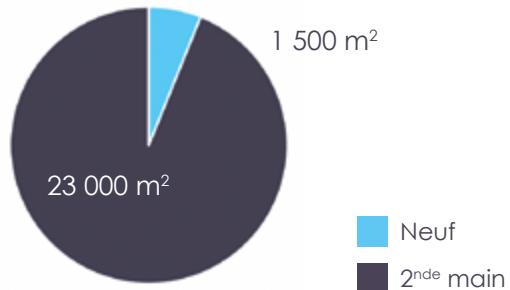
13 600 m²
12%

Rappel 2020 : 20 %

RÉPARTITION DES TRANSACTIONS LOCATION / VENTE

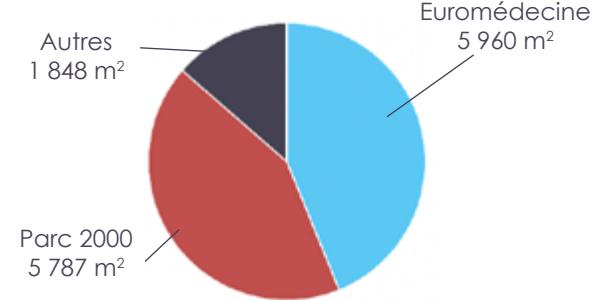


STOCK DU SECTEUR EN NEUF / 2^{NDE} MAIN



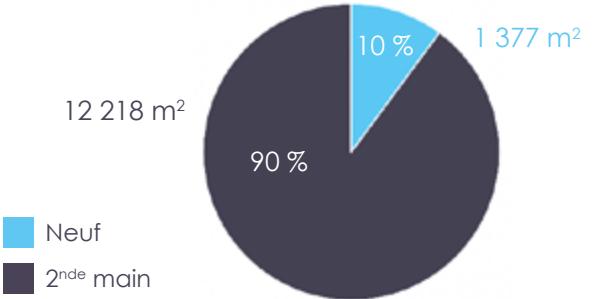
1 500 m²
Neuf
2^{nde} main

VOLUME PAR QUARTIER



Autres 1 848 m²
Parc 2000 5 787 m²
Euromédecine 5 960 m²

RÉPARTITION DES TRANSACTIONS NEUF / 2^{NDE} MAIN



12 218 m²
Neuf
2^{nde} main

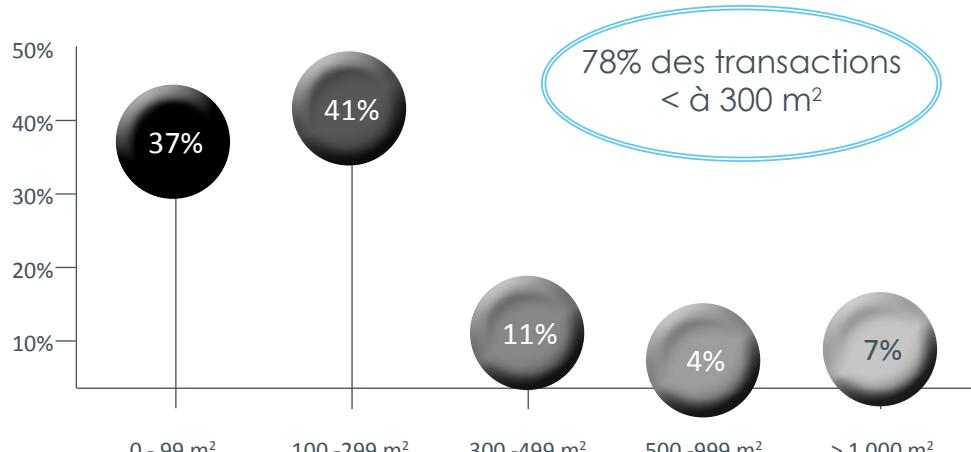
PRINCIPALES OFFRES

Immeuble	Surface	Livraison
Galera	17 000 m ²	2022
Agropolis	1 500 m ²	2023
Gotham	1 700 m ²	2023

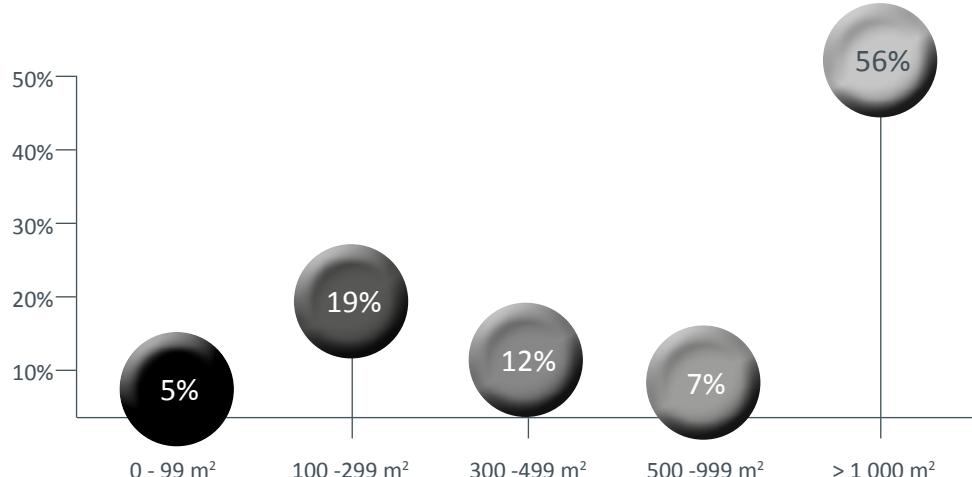


Répartition par niveaux de surface

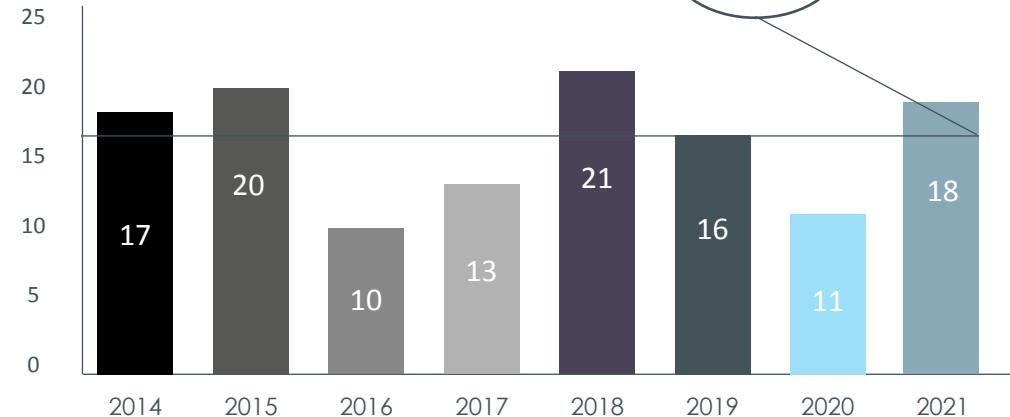
- Répartition des transactions par niveaux de surface



- Répartition du volume par niveaux de surface



- Nombre de transactions > 1 000 m^2
(comptes propres inclus)



Après une année 2020 pénalisée par l'apparition de la pandémie, les grands «deals» sont de retour. Avec 18 transactions (dont 2 comptes propres), le segment supérieur à 1.000 m^2 représente 56% du volume global. Si on peut constater un effet rattrapage 2020, la majorité de ces transferts ont été décidés après le début de la crise. Les grands utilisateurs vont continuer à s'adapter aux nouvelles attentes de leurs équipes (nouveaux aménagements pour améliorer la qualité de vie, dose partielle de télétravail favorisant le flex-office, espaces collaboratifs, espaces extérieurs,...).

Autre segment stratégique, celui des petites surfaces (inférieures à 300 m^2) est particulièrement dynamique avec 240 transactions environ (dont 60 concernent des installations de start-up dans les incubateurs) ce qui démontre un rebond général de l'économie et le retour à la confiance des entrepreneurs.





Surface moyenne transactée en 2021

357 m²

Surface moyenne hors transactions incubateurs et pépinières

420 m²

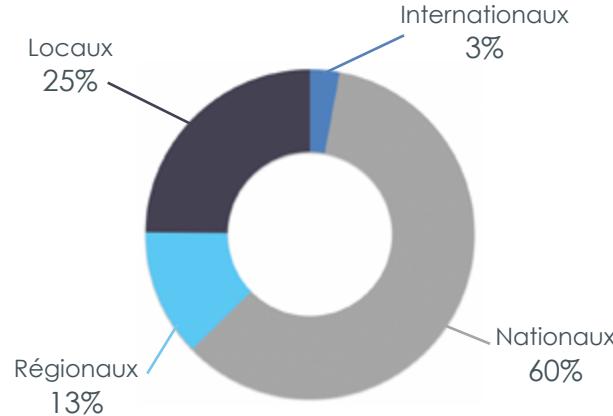
Surface moyenne hors transactions incubateurs / pépinières / comptes propres

358 m²

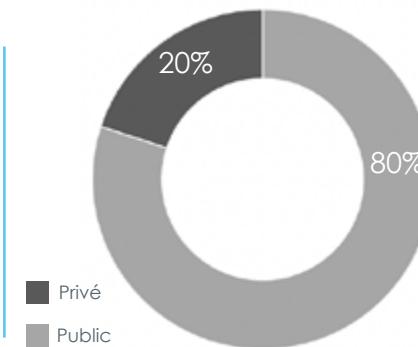


Typologie des utilisateurs en 2021

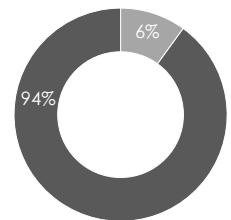
- Origine des utilisateurs en volume de transactions



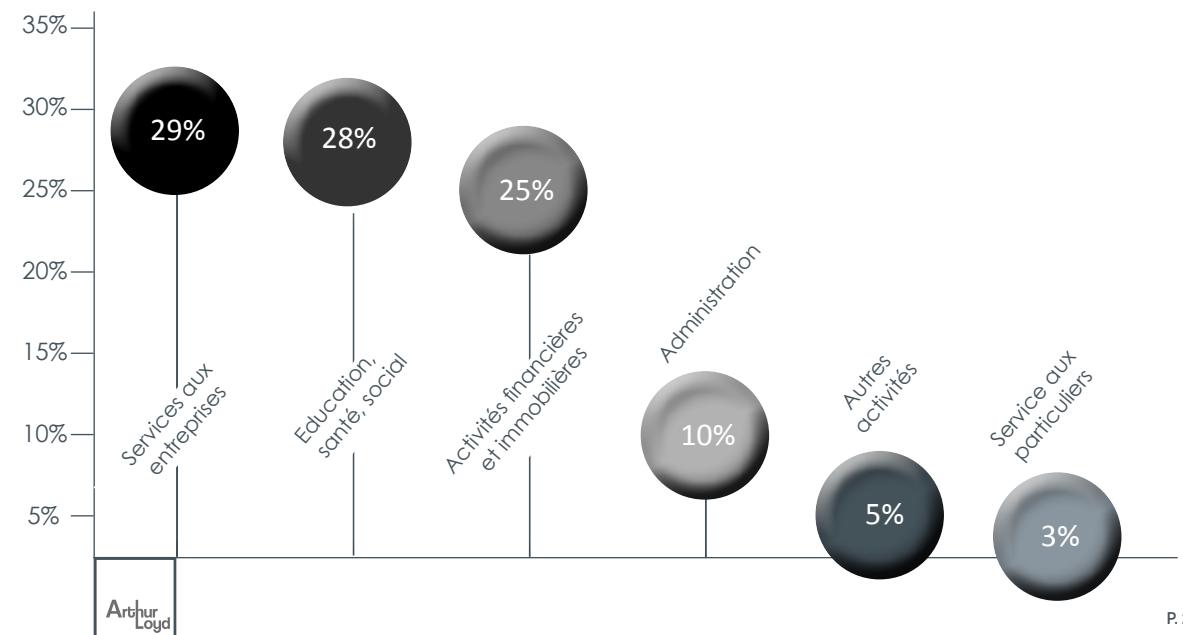
- Répartition privé / public en volume de transactions



Rappel 2020



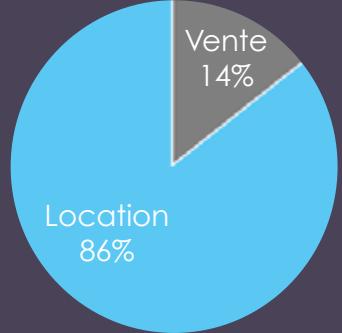
- Activité des utilisateurs en volume de transactions





Répartition vente / location en volume

(hors comptes propres)



Rappel 2020 :

- Location à 86%
- Vente à 14%

VALEURS - NEUF

- Très bonne tenue des valeurs en raison du très bon niveau de la demande, de la faiblesse de l'offre et de la qualité des programmes.
- Le loyer prime atteint 185 € sur le quartier Port Marianne. Ce niveau sera également atteint, voire dépassé en 2022 sur le quartier Nouveau St Roch
- En business parc, la valeur moyenne est désormais à 175€ H.T hors parking.
- En acquisition , le prix plancher sur Montpellier et sa 1^{ère} couronne est de 2.400€ H.T et supérieur à 2.600€ pour les plus gros programmes.
- Certains programmes plus éloignés (Vendargues, Baillargues, St Jean de Védas,...) permettent d'avoir des prix plus compétitifs.

- > Très forte demande à la location avec plus de 85% du volume placé pour la 3^{ème} année consécutive
- > Plus de 270 transactions locatives et 85.100 m² loués (record du marché)
- > 12 transactions du top 15 à la location
- > Marché de Montpellier très attractif pour les investisseurs
- > Le marché à l'acquisition est fortement pénalisé par un manque d'offres, essentiellement en seconde main
- > Acquisitions bureaux neufs : 6.500 m² et 20 transactions
- > Acquisition bureaux seconde main : 7.300 m² et 25 transactions



Les valeurs du marché

• Neuf (*)	Location	Vente
Centre Prime	180 / 190 €	2 600 / 2 800 €
Business parc	165 / 175 €	2 400 / 2 600 €
Diffus	140 / 160 €	1 900 / 2 300 €
Moyenne 2021	176 €	2 300 €

(*) Hors parking, HT

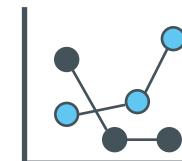
• Seconde main	Location	Vente
Centre Prime	140 / 160 €	1 800 / 2 000 €
Business parc - 10 ans ou totalement rénové	130 / 150 €	1 600 / 2 000 €
Business parc + 10 ans ou diffus	100 / 130 €	1 100 / 1 400 €
Moyenne 2020	135 €	1 800 €

VALEURS - SECONDE MAIN

- Le report des utilisateurs sur les offres en seconde main en raison de la pénurie de neuf immédiatement disponible permet de conforter les valeurs qui sont orientées à la hausse, que ce soit à la vente ou à la location
- Sur le dernier semestre, nous constatons une flambée des prix sur les bâtiments indépendants. Cette évolution est à surveiller sur 2022.

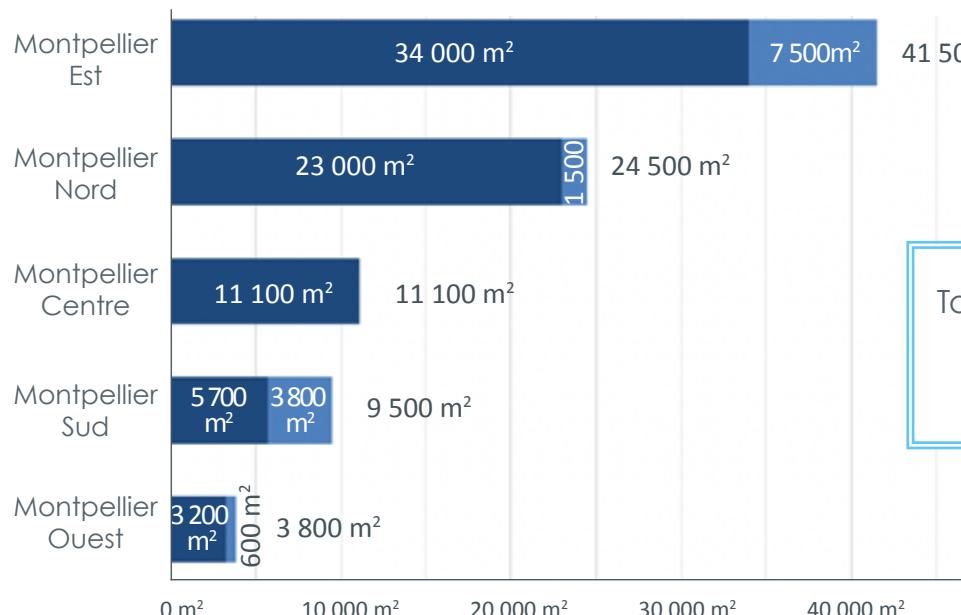


Situation de l'offre



Le stock à 12 mois et la production neuve identifiée en 2023/2024

- Le stock à 12 mois



■ 2^{nde} main : 77 000 m²
■ Neuf : 13 400 m²
.....

TOTAL 90 400 m²

Taux de vacance
4,5%

- Production neuve identifiée 2023 / 2024

	2023	2024	Total
Montpellier Est	21 200 m ²	18 400 m ²	39 600 m ²
Montpellier Nord	2 000 m ²	0 m ²	2 000 m ²
Montpellier Centre	0 m ²	7 200 m ²	7 200 m ²
Montpellier Sud	25 500 m ²	28 100 m ²	53 600 m ²
Montpellier Ouest	1 700 m ²	0 m ²	1 700 m ²
Total	50 400 m²	53 700 m²	104 100 m²

Le stock de bureaux à 12 mois sera d'environ 90.000 m² soit moins d'un an de stock. C'est une situation inédite qui va fortement impacter le marché 2022. Cette situation de tension est valable aussi bien pour les produits neufs (13.400 m² à 12 mois) que pour ceux en seconde main. Plusieurs raisons expliquent cette situation de sous-offre. Tout d'abord, un retard d'aménagement de la zone Cambacérès qui constitue le principal réservoir tertiaire à court terme. D'autre part, les promoteurs se sont montrés

très attentistes et prudents en 2020 pour observer l'évolution de la pandémie et de ses conséquences économiques. Enfin, la très bonne année de commercialisation 2021 est venue fortement réduire les stocks immédiatement disponibles. Cette situation n'est que provisoire et le stock va se reconstruire rapidement. En effet, pas moins de 14 programmes seront livrés en 2023 dont les 4 immeubles de l'enveloppe urbaine à Cambacérès. La surface disponible sur ces productions 2023 sera de plus de

50.000 m². Ce sera également le cas pour 2024 avec 7 programmes déjà identifiés pour près de 54.000 m² de disponibles. Il est certain qu'en 2022, les utilisateurs et notamment les grands comptes vont se positionner sur ces offres 2023 et 2024. Cela permettra de libérer progressivement des surfaces de seconde main qui viendront à leur tour alimenter le marché. Néanmoins, il faudra attendre sur ce segment 2023 et plus certainement 2024 pour retrouver une offre à la hauteur de la demande.



Principaux programmes neufs

Neuf - Surfaces disponibles



- > Immeuble : NEW WORK I
- > Quartier : Près d'Arènes
- > Surface totale : 2 600 m²
- > Surface disponible : 530 m²



- > Immeuble : MEDIC GLOBAL
- > Quartier : Eurêka extension
- > Surface totale : 1 750 m²
- > Surface disponible : 1 120 m²



- > Immeuble : NÉOS II
- > Quartier : Les Grisettes
- > Surface totale : 5 070 m²
- > Surface disponible : 177 m²



Livrations 2022



- > Immeuble : L'ONYX
- > Quartier : ZAC de la Mogère
- > Surface totale : 3 700 m²
- > Surface disponible : 2 000 m²



- > Immeuble : LE 610
- > Quartier : Jacou
- > Surface totale : 6 400 m²
- > Surface disponible : 500 m²



- > Immeuble : SYNBIOS
- > Quartier : ZAC Garosud
- > Surface totale : 4 000 m²
- > Surface disponible : 1 300 m²



- > Immeuble : N'ICE
- > Quartier : ZAC de la Mogère
- > Surface totale : 2 100 m²
- > Surface disponible : 567 m²



- > Immeuble : ARION II
- > Quartier : ZAC Hippocrate
- > Surface totale : 1 500 m²
- > Surface disponible : 1 500 m²



Stock production 2023



- > Immeuble : ALBATROS
- > Quartier : ZAC de l'Aéroport
- > Surface totale : 6 300 m²



- > Immeuble : ECO'UP
- > Quartier : Parc Eurêka
- > Surface disponible : 3 700 m²



- > Immeuble : VITALIA
- > Quartier : Baillargues
- > Surface disponible : 4 900 m²



- > Immeuble : ARION III
- > Quartier : ZAC Hippocrate
- > Surface totale : 4 400 m²



- > Immeuble : UNPLUG
- > Quartier : ZAC Cambacérès
- > Surface totale : 8 200 m²



- > Immeuble : LE CUBE
- > Quartier : Parc de la Mogère
- > Surface totale : 5 300 m²



Stock production 2023



- > Immeuble : FAIR
- > Quartier : ZAC Cambacérès
- > Surface totale : 8 300 m²



- > Immeuble : LAB & CO
- > Quartier : Vendargues
- > Surface totale : 2 000 m²



- > Immeuble : PIOM
- > Quartier : Parc Industriel Or Méditerranée
- > Surface totale : 2 000 m²

- > Immeuble : INNOVATION
- > Quartier : ZAC Cambacérès
- > Surface totale : 7 800 m²
- > Surface disponible : 6 550 m²



- > Immeuble : L'ARCHARES
- > Quartier : Fréjorgues Ouest
- > Surface totale : 5 600 m²
- > Surface disponible : 3 900 m²



- > Immeuble : GOTHAM
- > Quartier : ZAC Pierres Vives
- > Surface totale : 1 700 m²
- > Surface disponible : 910 m²



- > Immeuble : LE 730
- > Quartier : ZAC Mas de Grille
- > Surface totale : 1 000 m²



Stock Production 2024



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

- > Immeuble : LA HALLE NOVA
- > Quartier : ZAC Cambacérès
- > Surface totale : 22 000 m²
- > Surface disponible : 10 000 m²



- > Immeuble : TECH TOWER
- > Quartier : Nouveau St Roch
- > Surface totale : 7 400 m²
- > Surface disponible : 2 400 m²

- > Immeuble : WEKO
- > Quartier : ZAC Hippocrate
- > Surface totale : 5 000 m²



- > Immeuble : LE BARISTE
- > Quartier : Nouveau St Roch
- > Surface totale : 4 800 m²
- > Surface disponible : 2 250 m²

- > Immeuble : INFINITÉ
- > Quartier : Eurêka
- > Surface totale : 3 500 m²
- > Surface disponible : 3 500 m²





Analyse & perspectives

Analyse 2021

- > Très bonne année et record depuis la création de l'Observatoire en 2005 : 112.400 m²
- > Evolution du marché sur 2020 : + 57%
- > Evolution du marché sur 2019 : + 10%
- > Les niveaux d'avant-crise sanitaire ont été retrouvés et dépassés
- > Peu d'opérations de comptes propres mais 2 surfaces importantes : 13.500 m²
- > Très bonne tenue du nombre de transactions : 315 demandes placées dont 60 dans les incubateurs et pépinières de la Métropole
- > Surface moyenne hors comptes propres et transactions incubateurs : 358 m² (319 m² en 2020)
- > 18 transactions supérieures à 1.000 m² (11 en 2020) représentant 56% du volume placé
- > Après une année 2020 marquée par une grande prudence, les grands comptes sont très clairement de retour sur le marché
- > Top transaction : STUDI (9.545 m²) au Parc Méditerranée à Pérols sur l'immeuble Le Pleyel (promoteur : Terres du Soleil)
- > 78% des transactions inférieures à 300 m²
- > Le secteur Est reste le plus apprécié dans le choix des implantations des entreprises avec 35% des surfaces placées, mais la répartition géographique est plus équilibrée cette année
- > Le secteur Sud arrive en 2^{ème} position avec 28% des surfaces placées et de nombreux programmes en chantier à Cambacérès
- > Très bonne tenue du secteur Centre grâce aux 1^{ers} programmes du Nouveau St Roch - déception pour le secteur Nord qui souffre d'une absence d'offre en neuf
- > Nette augmentation des volumes de produits neufs avec plus de 50.000 m² commercialisés dont une grande part sur des programmes non livrés et en cours de construction
- > Encore très peu de livraisons en 2021 : Neos II - New Work 1 et 2
- > Part très importante à la location avec 86% du volume placé - marché très attractif pour les investisseurs
- > Les entreprises de dimension nationale ou internationale représentent près des 2/3 des surfaces placées
- > Les valeurs sont généralement orientées à la hausse mais de façon maîtrisée. Seule inquiétude à court terme : une flambée des prix sur les bâtiments indépendants de seconde main
- > Loyer prime Montpellier : 185€ H.T (Port Marianne et Nouveau St Roch)





Analyse & perspectives

Perspectives 2022

- > Parc tertiaire de Montpellier : environ 2 millions de m²
- > Taux de vacance : 4,5%
- > Stock à 12 mois : 90.400 m² dont 13.400 m² de neuf
- > Moins de 10 mois de stock : situation de sous-offre
- > Cette situation sera compensée par la possibilité de commercialiser les 14 programmes neufs prévus en livraison 2023
- > Livraisons 2022 : Arion II (1.500 m² disponibles) au parc Hippocrate, Onyx (2.000 m² disponibles) et N'ice (800 m² disponibles) au Parc de la Mougère, Synbios à Garosud (1.300 m² disponibles) et le 610 (500 m² disponibles) à Jacou
- > Livraisons 2023 commercialisables en 2022 : les programmes Albatros, Cube et PIOM III à l'aéroport, les programmes Terra, Un'Plug, Etik et Fair à Cambacérès, l'Arion III à Hippocrate, Eco'Up à Eurêka, Vitalia à Baillargues, Gotham à Parc 2000, Archares à Fréjorgues et le 730 à St Jean de Védas
- > La production 2023 représente 50.400 m² de surfaces disponibles ce qui va compenser le faible stock à 12 mois
- > Le secteur Sud pourrait dépasser en 2022 pour la 1^{ère} fois le secteur Est grâce aux 1^{ers} programmes de Cambacérès
- > Les 3 programmes (Social Club, Tech Tower et le Bariste) du Nouveau St Roch seront en chantiers en 2022
- > Plusieurs possibilités de clés en main sur le marché (nous consulter)
- > Le marché de la seconde main sera sous tension en 2022
- > Les valeurs devraient continuer à progresser légèrement notamment en secteur prime sur lequel les loyers approcheront les 200€ H.T/m²
- > Le dynamisme de la demande devrait se poursuivre sur 2022, notamment celle en provenance des grands utilisateurs
- > Nous attendons une année complexe pour répondre à la demande immédiate. Néanmoins, en termes de volume, la possibilité de pré-commercialiser les futurs programmes nous donne de bonnes perspectives. 2022 sera probablement une année de transition.

Arion II



Tech Tower



Synbios



Le 610





LE MARCHÉ DES ENTREPÔTS & LOCAUX D'ACTIVITÉ

Ils nous ont fait ...



... confiance en 2021



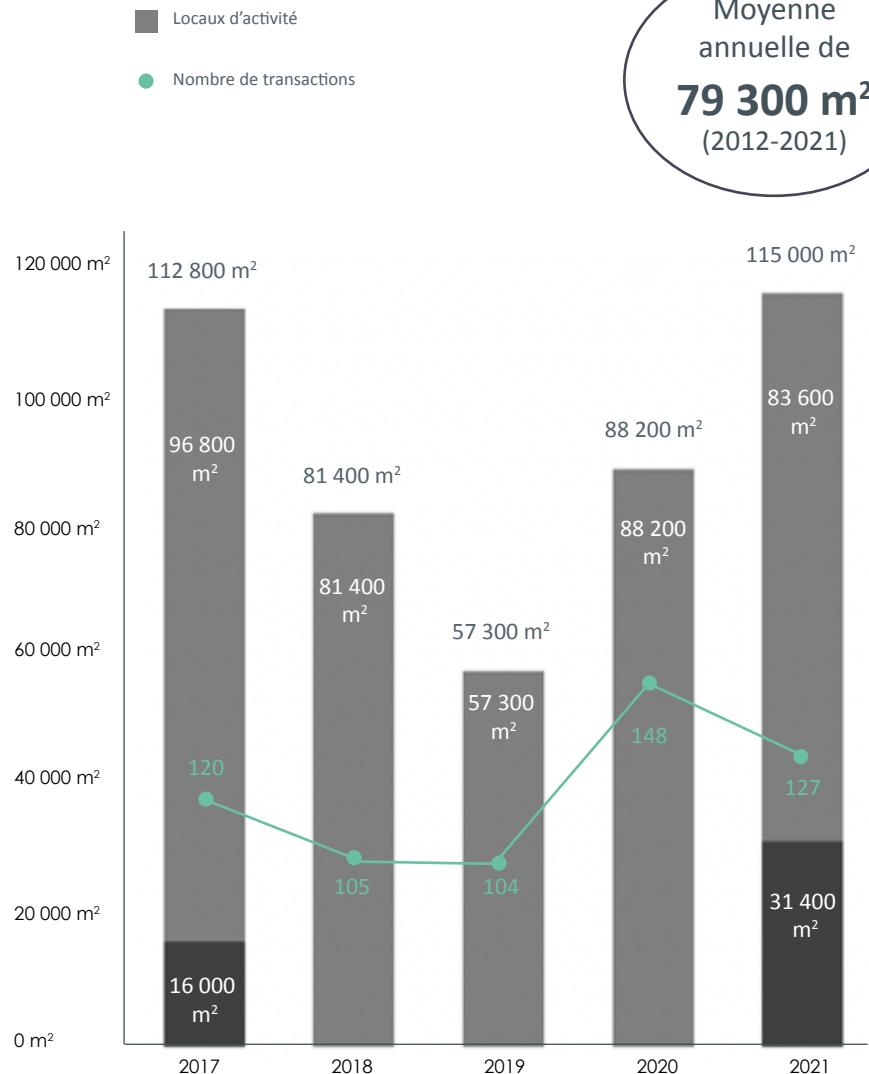
Le marché des transactions



Evolution des transactions

127
transactions

115 000
 m^2 placés



Moyenne annuelle de
79 300 m²
(2012-2021)

Le volume transacté reste stable avec un niveau équivalent à 2020, l'année 2021 confirme la bonne santé du marché des locaux d'activités.

Une seule transaction d'entrepôt sur l'année 2021 pour une surface de plus de 31.000 m² avec l'installation de la plateforme logistique VIAPOST en lieu et place de l'entrepôt ORCHESTRA à SAINT-AUNES.

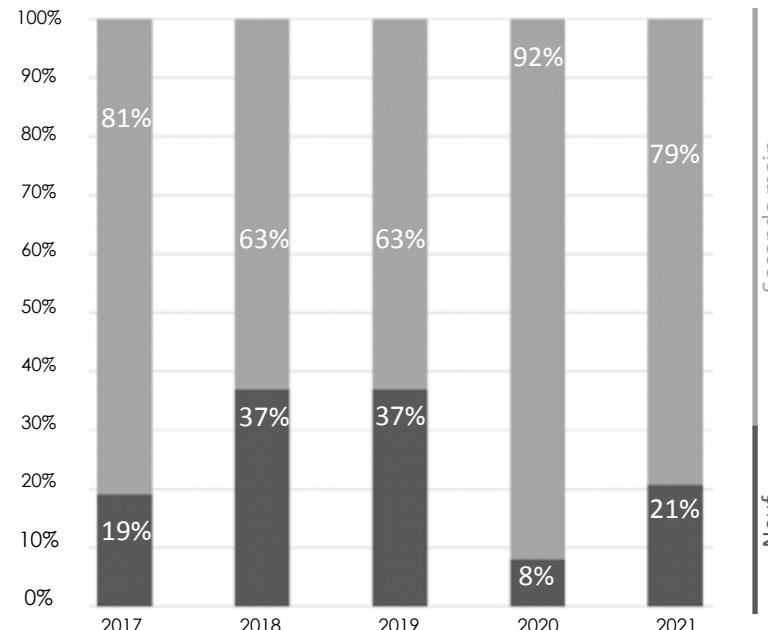




Répartition neuf / seconde main (comptes propres inclus)

Détail des comptes propres

- > Repar'stores - Garosud : 4 700 m²
- > Commune de Fabrègues : 3 500 m²
- > Ilios Confort - Garosud : 1 800 m²



115.000 m² transactés en locaux d'activité neufs et seconde main en 2021, c'est un record pour la Métropole de Montpellier, il faut revenir en 2017 pour retrouver un niveau équivalent.
Le neuf retrouve son niveau haut et représente 21% du marché contre 8% en 2020.



Top 5 des transactions

- > VIAPOST - Saint-Aunès : 31 400 m²
- > TAGEOS - Montpellier : 3 214 m²
- > CHRONOPOST - Baillargues : 2 892 m²
- > NOVAPHARM - Vendargues : 2 639 m²
- > MY WIND PARTS - La Pompignane : 2 500 m²

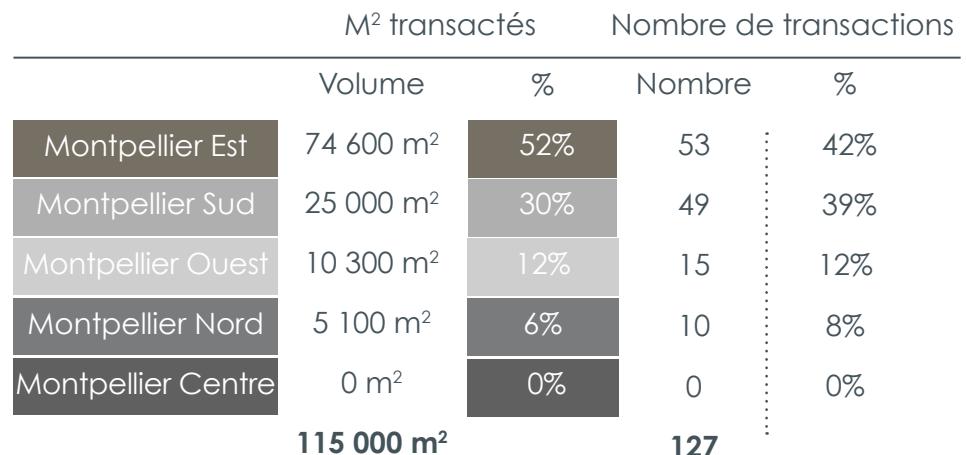


Répartition par secteurs géographiques

Zoom sur Montpellier Ouest



	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Fabrègues	0 m ²	6 420 m ²	5
Cournonsec	575 m ²	0 m ²	1
Autres	2 597 m ²	0 m ²	7
Lavérune	674 m ²	0 m ²	2
Total	3 846 m²	6 420 m²	15



Zoom sur Montpellier Sud



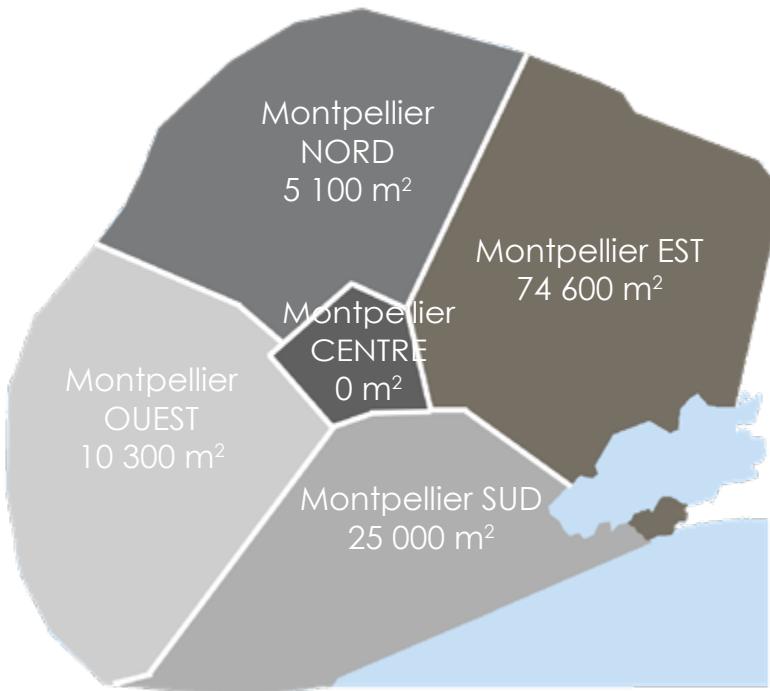
	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Saint-Jean-de-Védas	8 257 m ²	0 m ²	10
Garosud	2 533 m ²	6 486 m ²	9
Tournezy / Près d'Arènes	3 342 m ²	0 m ²	21
Autres	4 409 m ²	0 m ²	9
Total	18 541 m²	6 486 m²	49



Zoom sur Montpellier Est



	Transactions	Comptes propres	Nb transac.
Vendargues Salaison	15 274 m ²	0 m ²	17
Baillargues	8 990 m ²	0 m ²	6
Castries / Vendargues Via Domitia	1 713 m ²	0 m ²	9
Saint-Aunès	32 537 m ²	0 m ²	3
Fréjorgues	2 472 m ²	0 m ²	3
Autres	13 600 m ²	0 m ²	15
Total	74 600 m²	0 m²	53



Sans surprise, c'est l'Est de la métropole qui regroupe la majorité des transactions de locaux d'activité et entrepôts (pour rappel, 1 transaction de 34 600 m²) en 2021 avec 52% du marché et 53 transactions sur 127.

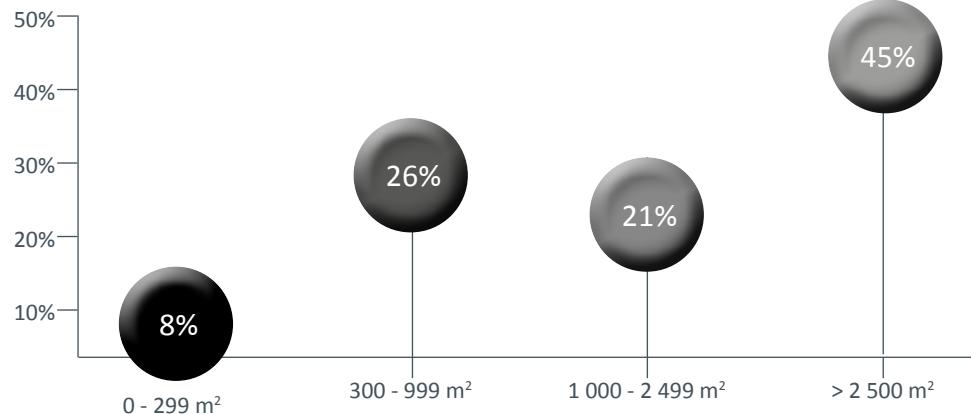
Les zones Sud et Ouest en bordure de l'A709 regroupent quand à elles 42% du volume transacté.



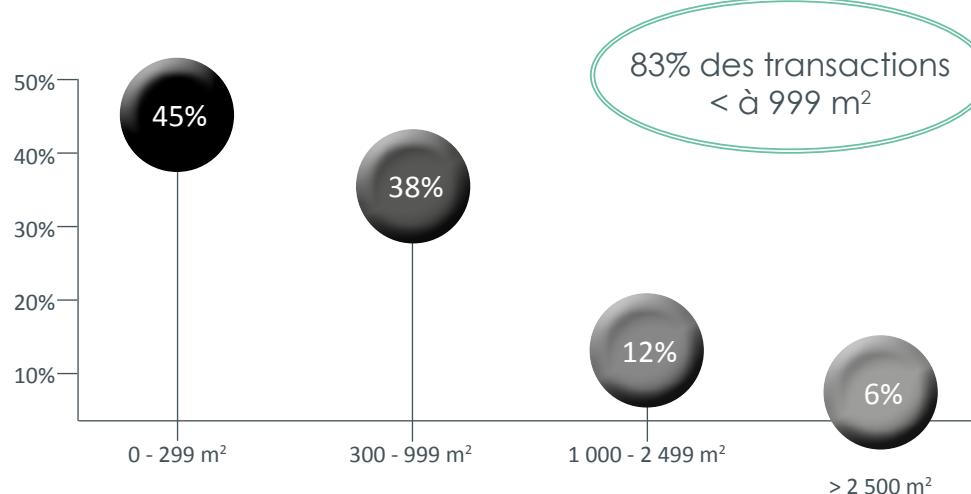


Répartition par niveau de surface

- Répartition par volume transacté



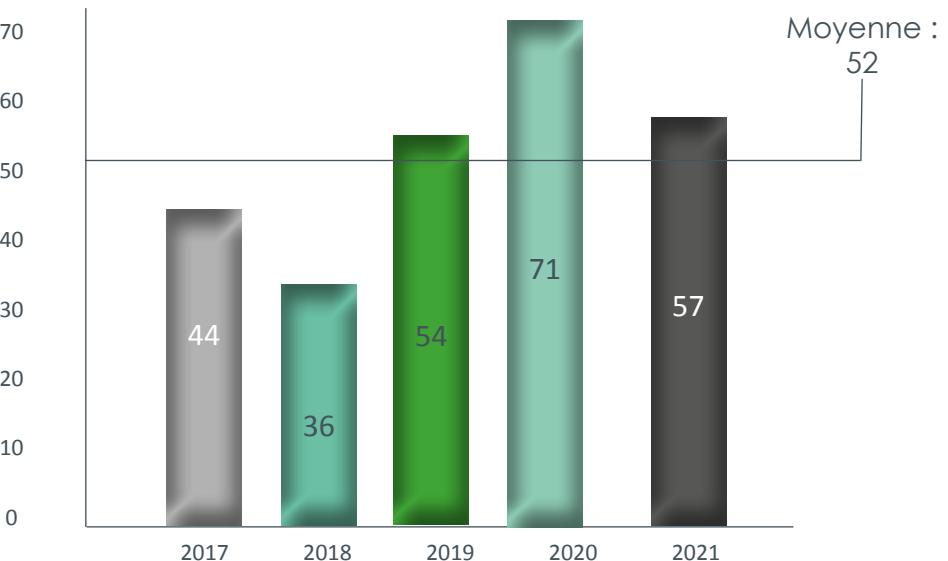
- Répartition par nombre de transactions



Nombre de transactions > 2 500 m^2

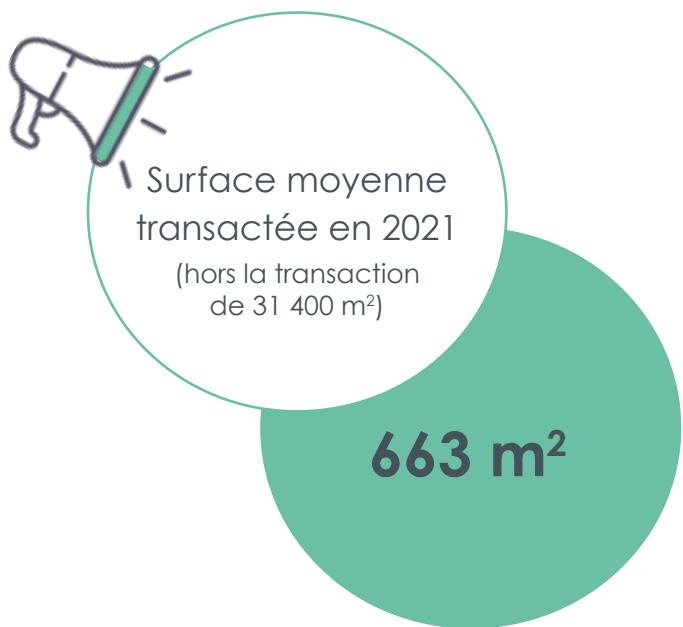


Nombre de transactions < 300 m^2





Typologie des utilisateurs en 2021

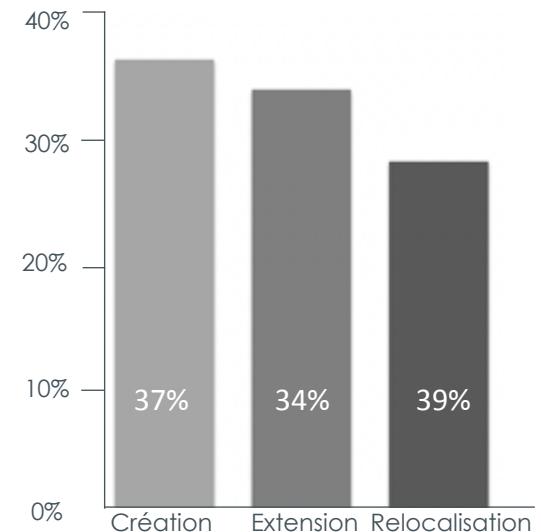
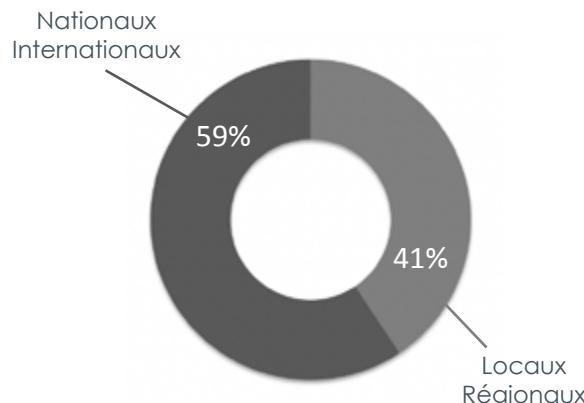


37% des sociétés qui se sont installées dans des locaux d'activité sur la Métropole de Montpellier sont des entreprises en création.

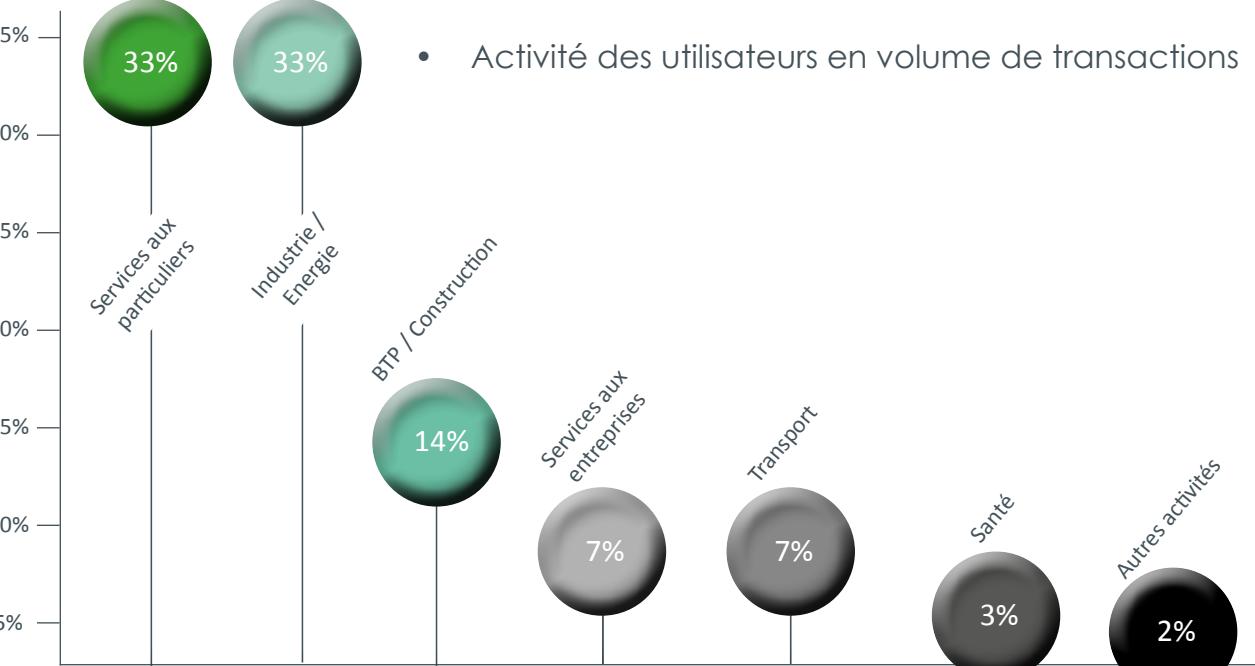
Les activités de services aux entreprises et aux particuliers représentent 40% des entreprises installées en 2021.

Malgré une très forte demande, on remarque que les entreprises de transport ne représentent que 7% du volume transacté, cela s'explique par le manque d'entrepôt de grande taille avec des quais.

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

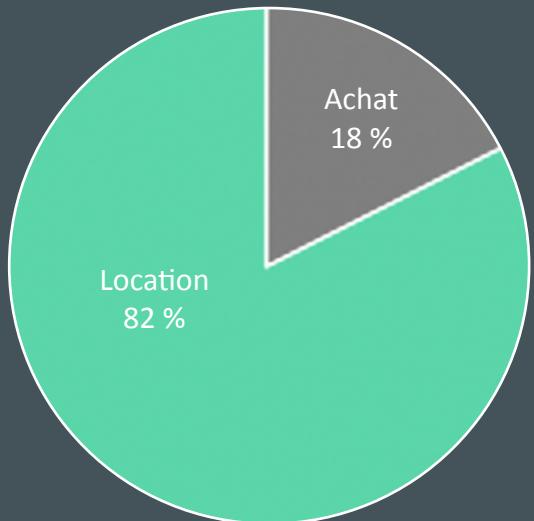


- Activité des utilisateurs en volume de transactions





Répartition vente / location (hors comptes propres)



Seulement 18% des transactions se font à la vente (manque d'offres), malgré une forte demande à l'acquisition.

82.700 m² se sont loués en 2021 sur la Métropole de Montpellier soit 82% du marché.

Les Valeurs

Une demande toujours plus forte et une offre en baisse, mécanisme classique d'une hausse des valeurs de vente et location. Les valeurs restent élevées pour 2021 et devraient le rester en 2022, faute de renouvellement d'offres.



Les valeurs du marché

• Locaux d'activité neufs

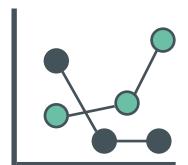
	Location	Vente
0 - 299 m ²	100 / 110 €	1 350 / 1 550 €
300 - 999 m ²	90 / 100 €	1 200 / 1 550 €
1 000 - 2 499 m ²	80 / 90 €	1 100 / 1 300 €

• Locaux d'activité de seconde main

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

• Entrepôts de seconde main

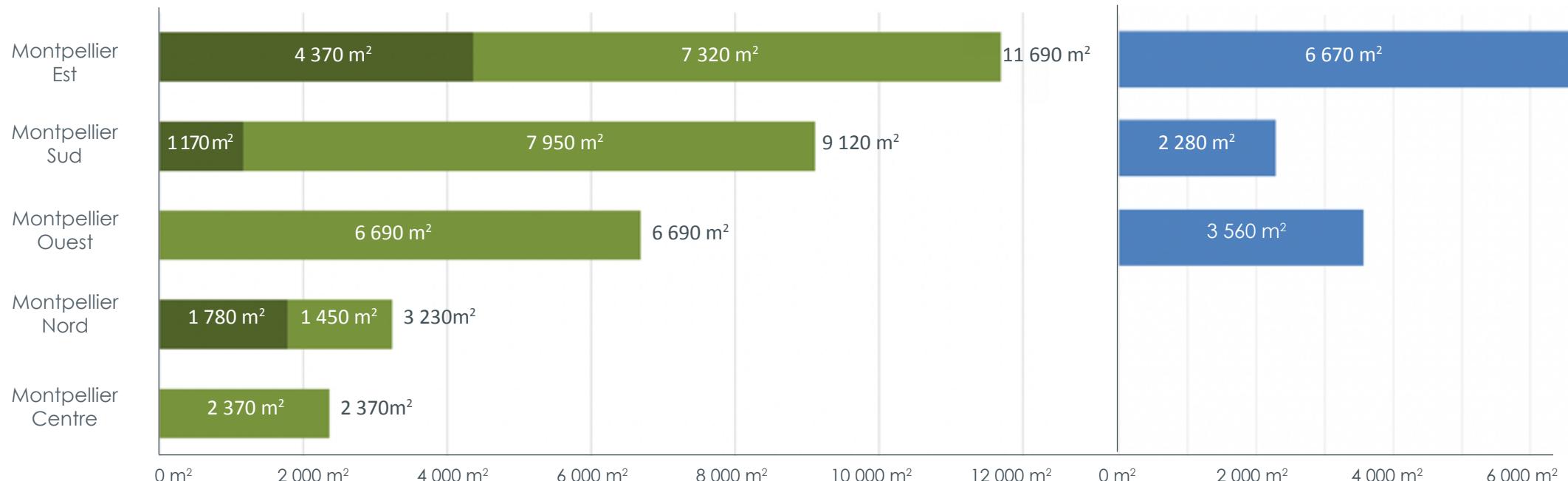
	Location	Vente
	50 / 55 €	600 / 900 €



Situation de l'offre

Le stock à 12 mois et la production neuve identifiée en 2023/2024

- Le stock à 12 mois

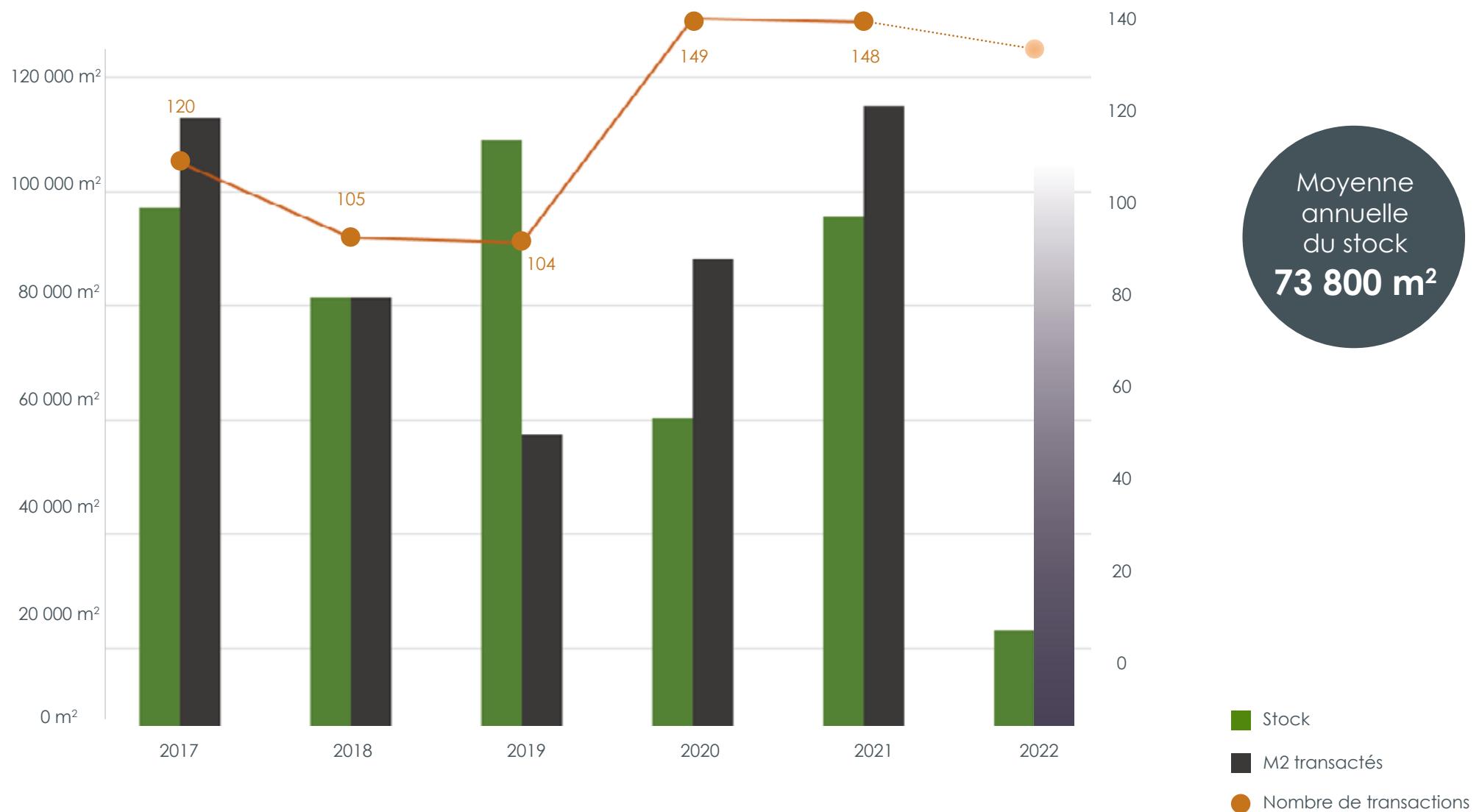


■ 2 ^{nde} main	25 800 m ²
■ Neuf	7 300 m ²
TOTAL	33 100 m²

Le dynamisme du territoire de Montpellier ainsi que le manque de foncier d'activité a considérablement réduit le stock de locaux disponibles. Les secteurs Sud et Est disposent seulement de 20.000 m² disponibles à 12 mois.
La commercialisation se réalise à flux tendu depuis quelques années, au gré de la libération de locaux. Nous avons malgré tout de grosses inquiétudes car nous n'avons jamais eu un niveau de stock aussi bas en début d'année.



Situation de la demande placée / à l'offre





Analyse & perspectives

Analyse 2021

- > 127 transactions en 2021 sur le marché des locaux d'activité, cela confirme le bon dynamisme du marché
- > Une transaction d'entrepôt logistique de plus de 31.000 m² à SAINT-AUNES (Ex ORCHESTRA)
- > 42% du volume transacté sur les secteurs Sud et Ouest
- > Seulement 6% des transactions supérieures à 2.500 m² dû à un manque de locaux de grandes surfaces
- > Housse des valeurs de vente et location
- > A noter, de nombreuses demandes de transporteurs, logisticiens et messagers qui ne trouvent pas de locaux
- > Malgré une forte demande à l'acquisition, seulement 18% des transactions se font à la vente
- > 82.700 m² se sont loués en 2021 sur la Métropole de Montpellier soit 82% du marché
- > Le volume transacté reste stable avec un niveau équivalent à 2020
- > Malgré une très forte demande, on remarque que les entreprises de transport ne représentent que 7% du volume transacté, cela s'explique par le manque d'entrepôts de grande taille avec des quais.

Perspectives 2022

- > Le manque d'offre est important, il ne répondra pas à la demande exprimée
- > Le stock à 12 mois est inférieur à une année de commercialisation
- > A venir, des programmes neufs de locaux d'activité multi-occupants sur les communes de Montpellier, Fabrègues et Valergues
- > Le marché à la vente devrait continuer à se tendre comme en 2021
- > La demande devrait rester soutenue
- > Faute d'offres en location et à l'achat, les valeurs devraient continuer à progresser
- > Le coût de la construction ayant augmenté, cela impactera directement les valeurs des locaux en programme neuf
- > Aucune offre d'entrepôt logistique



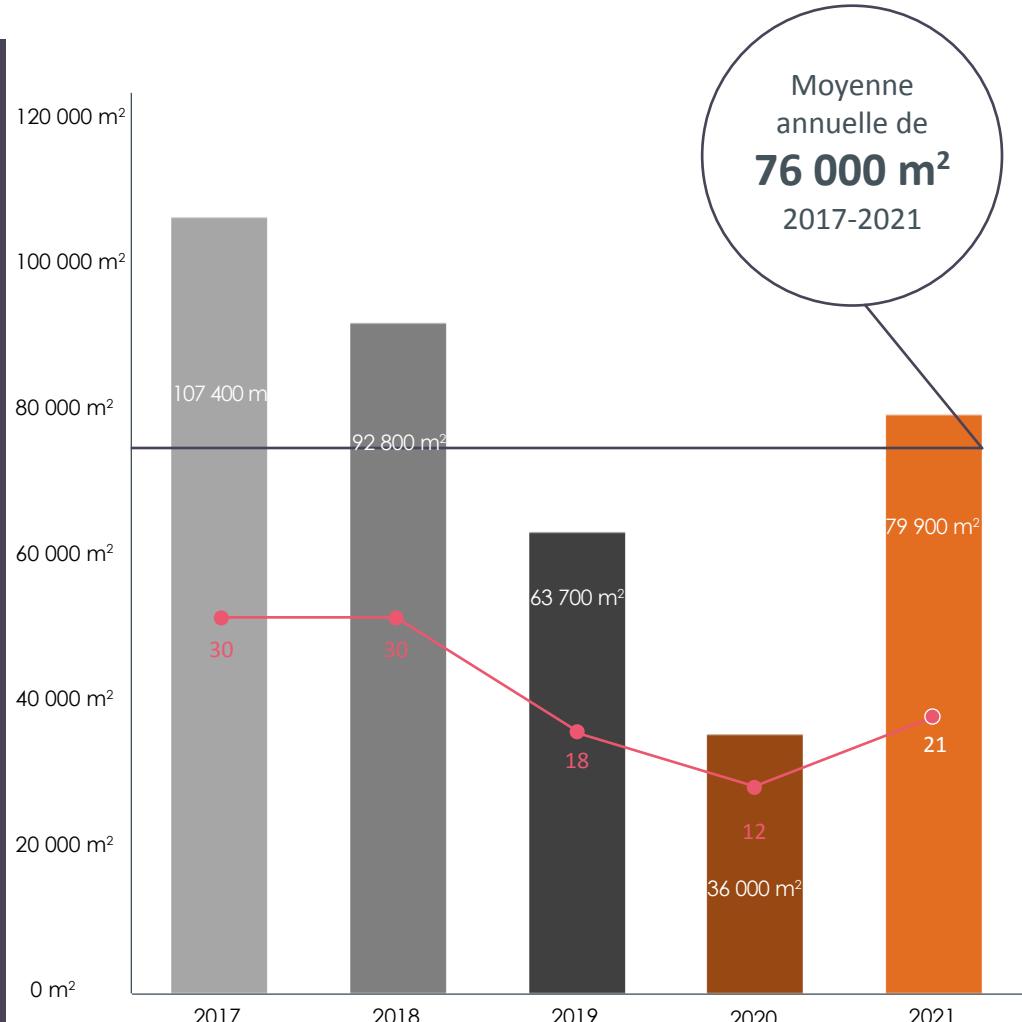
LE MARCHÉ DU FONCIER D'ENTREPRISE



21
transactions

79 900
 m^2 placés

Evolution des transactions

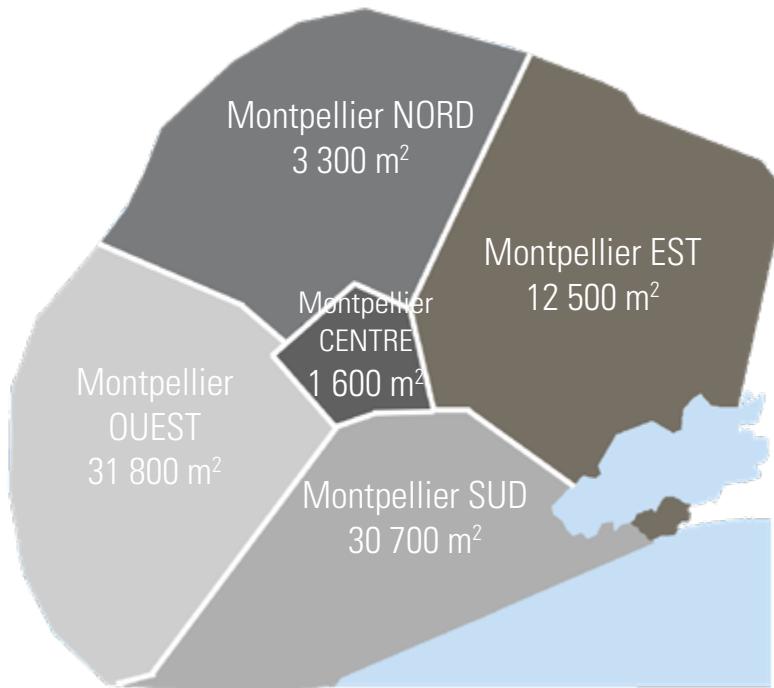


- > Fortement pénalisées par la crise sanitaire et les prolongements des délais administratifs en 2020, les cessions de foncier ont connu un effet rattrapage en 2021
- > Évolution/2020 : + 122%
- > Le niveau d'avant-crise a été dépassé
- > 21 parcelles acquises
- > Surface moyenne de la parcelle en 2021 : 3.800 m^2
- > Détail des destinations : Promotion tertiaire : 8 opérations
- > Promotions locaux d'activité : 1 opération
- > Comptes propres tertiaires : 3 opérations
- > Comptes propres locaux d'activité : 9 opérations

Répartition par secteurs géographiques

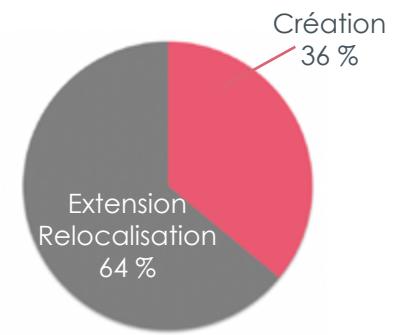
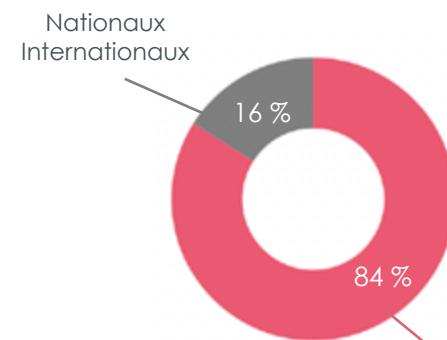


	M ² transactés	
Montpellier Est	12 500 m ²	16%
Montpellier Sud	30 700 m ²	38%
Montpellier Nord	3 300 m ²	4%
Montpellier Ouest	31 800 m ²	40%
Montpellier Centre	1 600 m ²	2%
TOTAL	79 900 m²	

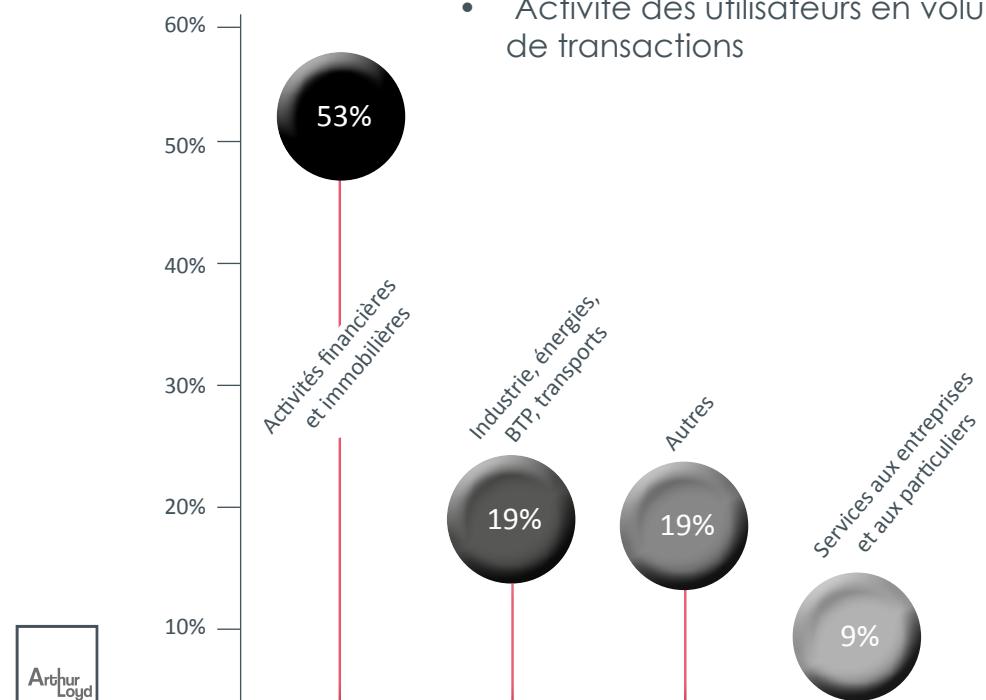


Typologie des utilisateurs en 2021

- 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



	m² SDP Tertiaire	m² foncier Activité
Montpellier Est	240 €	120 €
Montpellier Sud	280 €	120 €
Montpellier Ouest	175 €	100 €
Montpellier Nord	180 €	110 €
Montpellier Centre	280 €	N.S.
Moyenne	231 €	113 €

- > Les prix restent stables pour le moment car nous sommes sur la continuité de zones aménagées depuis plusieurs années
- > Seule nouveauté en 2021 : les premières cessions de foncier tertiaire sur Cambacérès à 280 €/m² SDP

Conclusions 2021

- > Après 3 années consécutives de baisse, reprise du volume transacté avec 79.900 m² contre 36.000 m² en 2020 : + 122%
- > 21 transactions contre 12 en 2020
- > Malgré cette reprise, le niveau reste faible notamment en ce qui concerne les opérations de locaux d'activité
- > 3.800 m² de surface moyenne
- > Les promotions tertiaires représentent plus de la moitié des m² consommés afin de rattraper le retard pris dans la programmation tertiaire
- > Surface tertiaire développée en comptes propres : 13.500 m²
- > Surface tertiaire développée en promotion : 65.200 m²
- > Surface locaux d'activité développée en comptes propres : 14.800 m²
- > Surface locaux d'activité développée en promotion : 3.100 m²

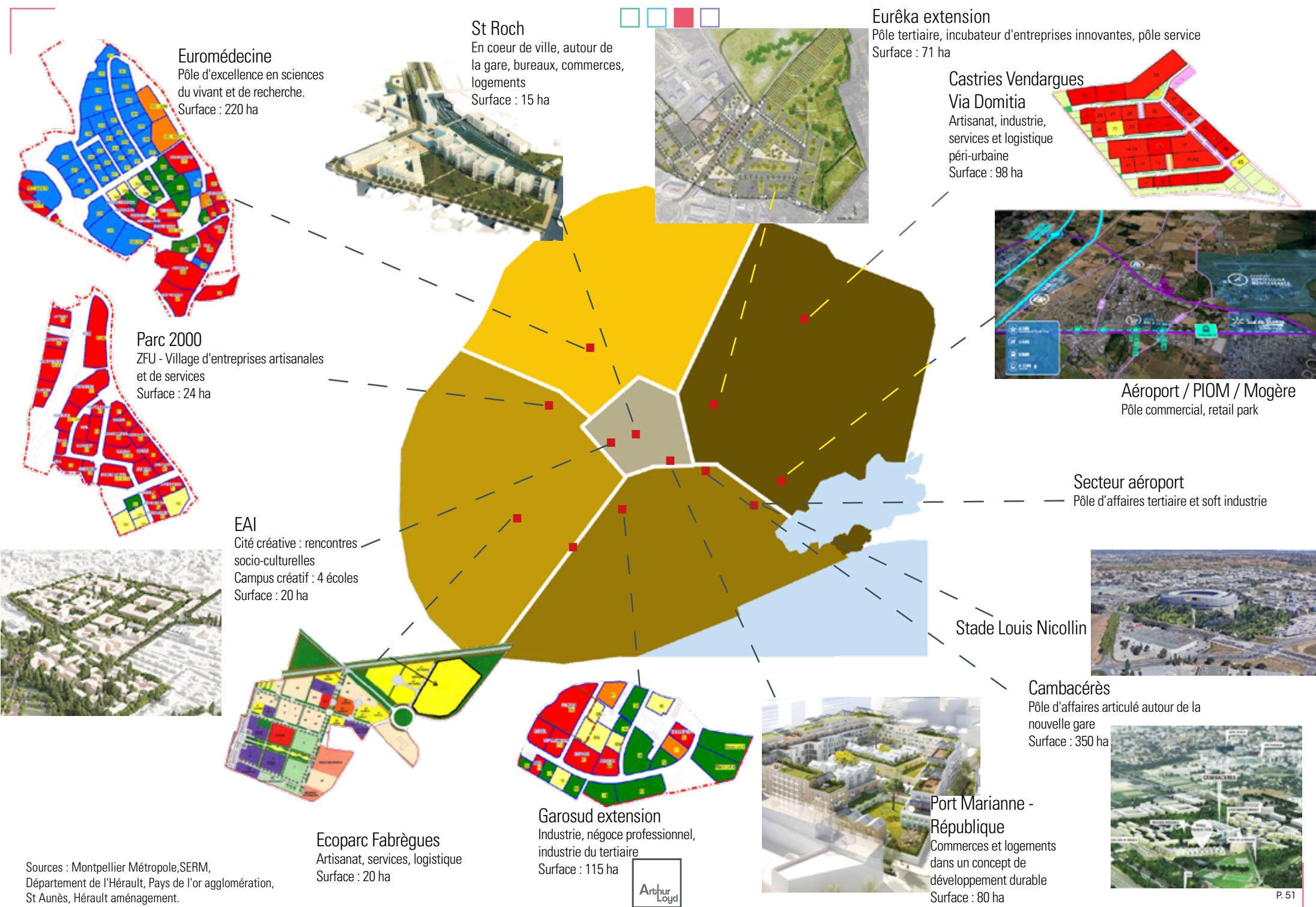




Perspectives 2022

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 a été livré (3 000 m² dont 2.000 m² loués à Languedoc Mutualité et 1 000 m² à AGIRC ARCCO) - St Roch Social Club en chantier (livraison 2023) (Linkcity). Démarrage de Tech Tower et Bariste en 2022 (Livraison 2024)
- > **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 commerce. 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 m² de bureaux et 10.000 m² de logements - démarrage des travaux réalisés - loué à 100% à IWG Regus)
- > **EURÈKA 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'activité. Programmes livrés : ISLAND, DIVER'CITY et EIFFAGE / MEDIC GLOBAL, lancement 2022 de ECO'UP. Un nouvel appel à projet mixte attribué pour un démarrage en 2023
- > **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 lancé. Il sera prochainement suivi de celui du programme NEXUS (8.000 m²). En 2023, ce sera celui des Halles Nova, programme structurant du quartier, avec un socle actif de 4.000 m² et 18.000 m² de bureaux
- > **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



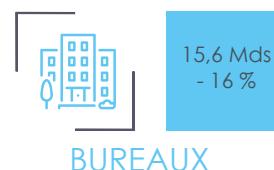


L'INVESTISSEMENT



Montants investis en immobilier d'entreprise en France

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



BUREAUX



COMMERCES

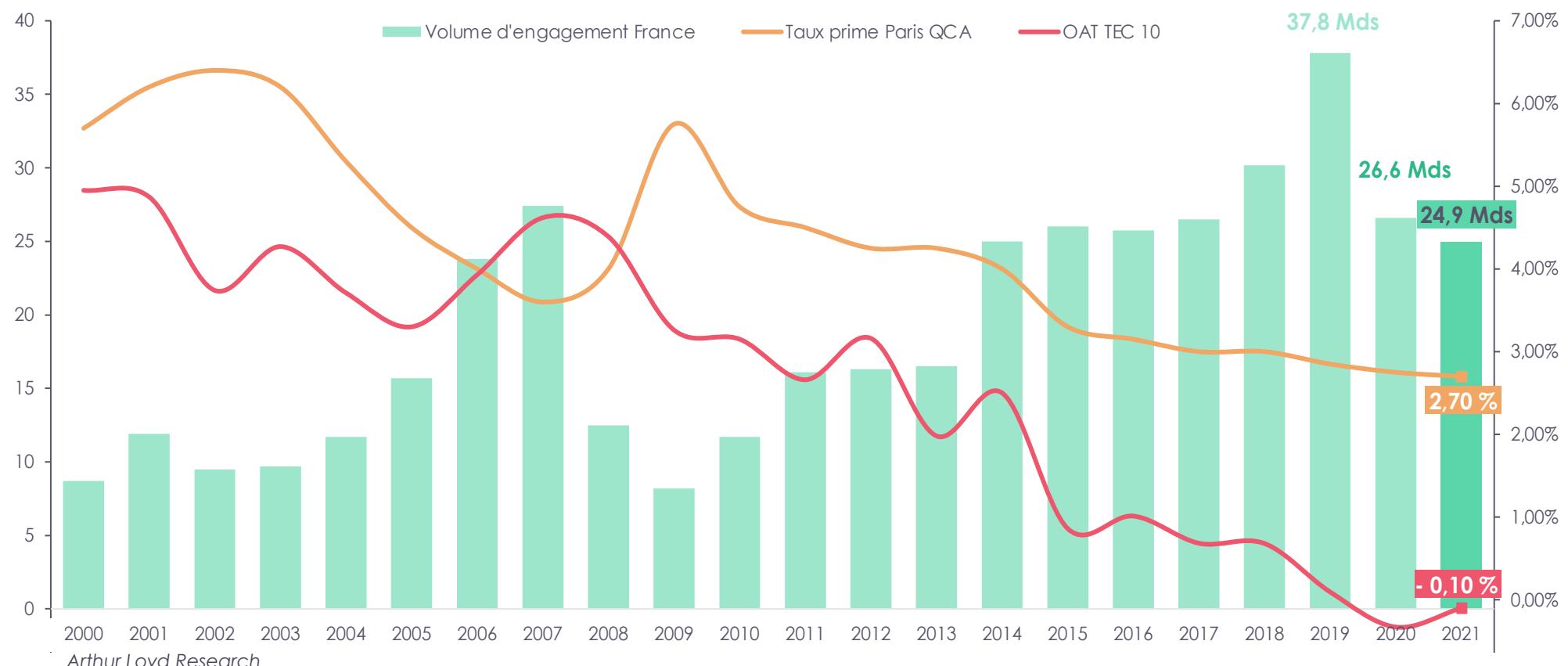


LOGISTIQUE



LOCAUX D'ACTIVITÉ

Montants 2021
VS 2020



L'investissement à Montpellier en 2021

80 M€
investis en 2021

90M€ en 2020

Taux Prime 2021
5,30% AEM

Taux Prime Montpellier
5,20% AEM
en 2019

Très peu de mises
en arbitrage

Principales transactions

Type	Secteur	Immeuble	Surface	Neuf / 2 ^{nde} main	Vendeur	Acheteur
Bureau	Ode à la mer	Le Pleyel	9.545 m ²	Neuf	Terres du Soleil Promotion	Magellan
Bureau	Cambacérès	Unplug	8.300 m ²	Neuf	Linkcity	BNP Reim
Bureau	Aéroport	Le Cube	5.227 m ²	Neuf	Vinci	FDI Foncière
Bureau	Port Marianne	Le Prism	4.600 m ²	Neuf	Kaufman&Broad Cirrus Pégase	La Française AM
Bureau	Prés d'Arènes	New Work	4.200 m ²	Neuf	Adim	FDI Foncière
Bureau	St Roch	Social Club	3.266 m ²	Neuf	Linkcity	Voisin Atland
Bureau	Ode à la mer	Blue One	1.952 m ²	Neuf	Infinité	Magellan

Orientation des taux de rendement

Core / Core +



Value Add

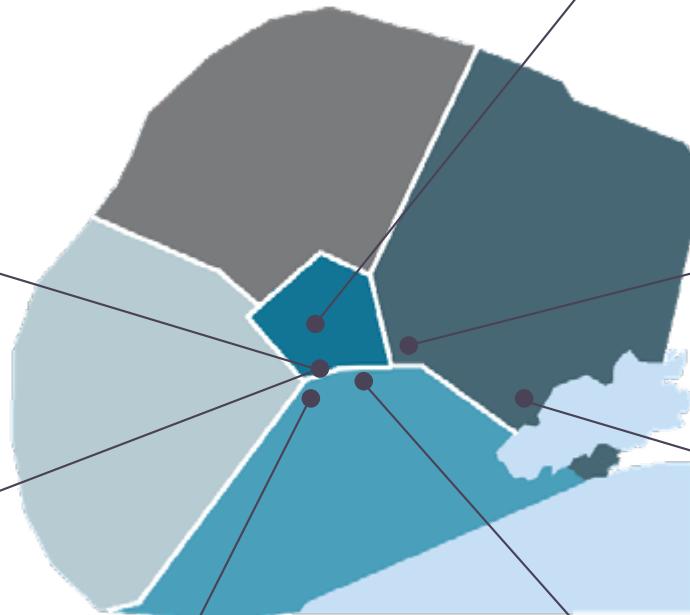


Des acquisitions en
blanc sur des VEFA pour
la 1^{ère} fois sur Montpellier





7 opérations majeures de bureaux - 100% en neuf



Ode à la mer
Le Pleyel
Magellan



St Roch
Social Club
Voisin Atland



Port Marianne
Le Prism
La Française AM



Ode à la mer
Blue One
Magellan



Près d'Arènes
New Work
FDI Foncière



Cambacérès
Unplug
BNP Reim



Aéroport
Le Cube
FDI Foncière



L'investissement à Montpellier en 2021

Social Club

2021 aura clairement marqué un virage pour l'investissement tertiaire à Montpellier. Si le volume transacté peut paraître moyen, la typologie des transactions est totalement différente. Pas moins de 4 transactions sont des acquisitions VEFA en blanc, ce qui n'était jamais arrivé sur notre territoire.

Face aux disponibilités importantes et à la faiblesse des arbitrages en 2^{ème} main (pandémie, impact du décret tertiaire), les investisseurs ont estimé que Montpellier présentait des garanties importantes : maturité du marché locatif, faiblesse du stock, loyers maîtrisés, taux de rendement intéressants, ...

2022 va poursuivre cette dynamique avec 6 opérations engagées sur le 1^{er} semestre dont 4 en blanc. Le volume attendu est important avec un taux prime qui descendra au-dessous du seuil des 5% AEM.

Seule ombre au tableau : l'absence d'opportunité en locaux d'activité / entrepôts.

Le Cube



Zoom sur une opération Arthur Loyd Montpellier Nîmes



Le PRISM

Vendeur : Kaufman&Broad / Cirrus Pégase
Acquéreur : La Française AM

Locataire : IWG à 100%
Bail longue durée

Surface : 4.600 m² S.U.B.L. et 515 m²
de terrasses privatives / 45 parkings

Localisation :

Emplacement prime au coeur de Port Marianne
Arrêt tramway au pied de l'immeuble

Livraison : 3^{ème} trimestre 2023

Label : BREEAM - BDO



Photos Cirrus Pégase



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 ?
- ...



Qui sont les investisseurs en immobilier d'entreprise ?

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



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

Quels sont les critères de choix ?

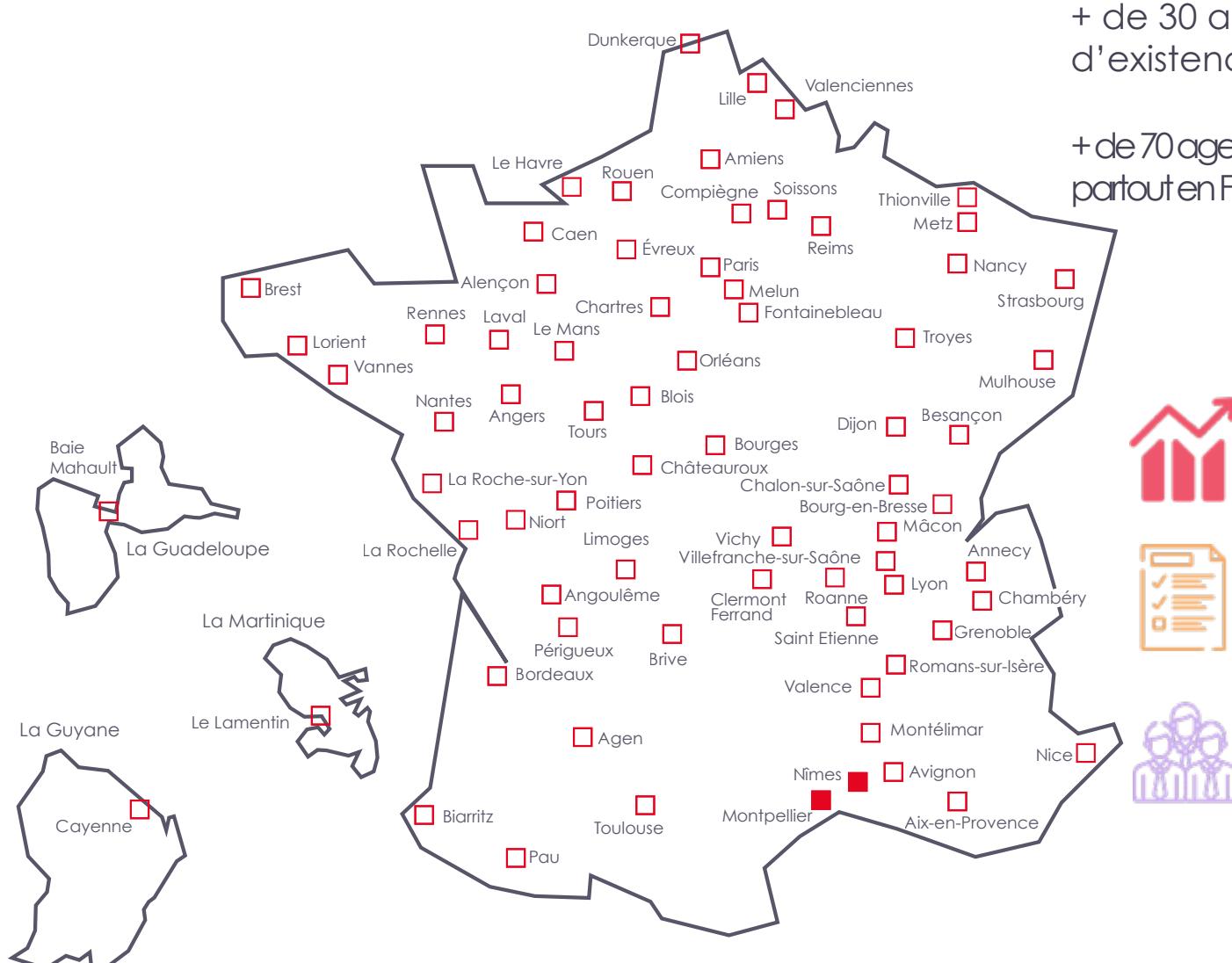
- Emplacement
- Le produit
- Les locataires
- ...



Pourquoi s'adresser à
Arthur Loyd ?

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

L'année Arthur Loyd 2021 en chiffres



+ de 30 ans
d'existence



+ de 70 agences
partout en France



3 200 000 m² commercialisés



3 400 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

